

광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한 의견청취의 건

의안번호	26-19
------	-------

제출년월일 : 2026. 02.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

2. 제안 이유

- 광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1번지 일원
- 시행면적 : 15,734.9m²
- 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 건축계획 : 지하5층/지상33층 공동주택 6개동(628세대), 용적률 457.59%, 연면적 92,526.44m²
- 추진경위
 - 2023. 06. 09.: 광흥창역세권(신수동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 접수
 - 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 : 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 주민제안 입안신청
 - 2025. 06. 17. ~ 07. 11. : 관련부서(기관) 협의 (서울시, 마포구, 유관기관)
 - 2025. 09. 16. : 서울시 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토 회의 개최 (서울시 공공주택과)
 - 2025. 11. 20. ~ 12. 20. : 주민공람공고(마포구 공고 제2025-1888호) 및 주민설명회(11/24)
 - 2025. 11. 20. : 권리의 산정 기준일 고시 (서고시 제2025-636호)

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형재개발사업	마포구 신수동 301-1일원	-	증) 15,734.9	15,734.9	-

다. 정비계획 결정(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 15,734.9	15,734.9	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	-
	도 로	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	정비기반시설
획 지	소 계	-	증) 13,161.7	13,161.7	83.6	-
	획지1	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 244.9	244.9	1.5	근린생활시설용지
	획지3	-	증) 600.0	600.0	3.8	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구에 관한 계획

가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	소 계	15,734.9	-	15,734.9	100.0	
	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	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	신수동 301-1일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	준주거지역	12,316.8	458% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 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	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
변경	소로	2	38	8	국지도로	54	신수동 357	신수동 361-2	일반도로	-	연장축소
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로 확폭 및 연장축소
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8 (8)	국지도로	260 (90)	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12 (12)	국지도로	200 (92)	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭

※ ()는 구분 편의를 위해 임시 노선번호를 부여

※ ()는 구역 내 폭원, 연장임

■ 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-38	소로 2-38	• 도로 연장 축소 (L=190m→54m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 일부구간 연장 축소
소로 3-78	중로 3-(1)	• 도로 확폭 및 연장 축소 (B=6m→12m, L=57m→26m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로폭원 및 연장 축소
소로 3-79	소로 3-79	• 일부구간 도로 확폭 (B=6~8m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭
소로 3-80	소로 3-80	• 일부구간 도로 확폭 (B=6m→6~12m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭

나) 유통 및 공급시설

(1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	-	시장	-	신수동 288-1	1,000.0	감) 151.0	849.0	서고시 제1972-93호 (72.7.6.)	신수시장

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	시장 (신수시장)	• 시장 면적 변경 (1,000㎡→849㎡)	• 도시계획도로와 시장 간 저축·혼재를 최소화하기 위하여 시장 선형을 지적 선형과 일치하도록 조정하고자 함

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	법정 설치기준		면 적(㎡)			비 고
			기 준	면 적(㎡)	기 정	변 경	변경 후	
주민 공동 시설	합 계	-	100~1,000세대 (628세대×2.5㎡)×1.25	1,962.5 이상	-	증) 2,572.0	2,572.0	
	경로당	획지 1	500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 340.0	340	
	어린이놀이터		-	-	-	증) 400.0	400.0	
	어린이집 (다함께돌봄센터 포함)		500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 432.0	432.0	
			아동복지법 시행규칙 별표1	66.0	-	증) 432.0	432.0	
	주민운동시설		-	-	-	증) 1,200	1,200	
작은도서관	500~1,000세대 미만	158.0	-	증) 200.0	200.0			

※ 「서울특별시 주택 조례 제8조의4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대 당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25 이상 확보
= (628세대×2.5㎡)×1.25 = 1,962.5㎡ 이상 < 2,572.0㎡ 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게
설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

5) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	광흥창역세권 (신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	15,734.9	획지1	12,316.8	신수동 301-1일원	70	-	-	70	-	-
			획지2	244.9							
			획지3	600.0							

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률 (기준/상한/ 법적상한)	높이 (최고층수)	비고																													
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																			
신설	광흥창역세권 (신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역	15,734.9	획지1	12,316.8	신수동 301-1일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190%/230%/458%	102m 이하 (33층 이하)	-																													
			획지2	244.9	신수동 357	근린 생활시설	60% 이하	200%	7층 이하	-																													
			획지3	600.0	신수동 288-8일원	공공 산후조리원				-																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 <ul style="list-style-type: none"> 공동주택 628세대(분양주택 421세대, 재개발의무 공공주택 48세대, 장기전세주택 159세대) 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 96.2% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분 (전용면적)</th> <th rowspan="2">계</th> <th rowspan="2">분양주택</th> <th colspan="2">공공주택</th> </tr> <tr> <th>재개발의무</th> <th>용적률 완화 (장기전세)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>628세대 (100.0%)</td> <td>421세대 (100.0%)</td> <td>48세대 (100.0%)</td> <td>159세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>495세대 (78.8%)</td> <td>322세대 (76.5%)</td> <td>48세대 (100.0%)</td> <td>125세대 (78.6%)</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>109세대 (17.4%)</td> <td>75세대 (17.8%)</td> <td>-</td> <td>34세대 (21.4%)</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>24세대 (3.8%)</td> <td>24세대 (5.7%)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률의 1/2 이상 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련 규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 								구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택		재개발의무	용적률 완화 (장기전세)	계	628세대 (100.0%)	421세대 (100.0%)	48세대 (100.0%)	159세대 (100.0%)	85㎡ 이하	60㎡ 이하	495세대 (78.8%)	322세대 (76.5%)	48세대 (100.0%)	125세대 (78.6%)	60~85㎡ 이하	109세대 (17.4%)	75세대 (17.8%)	-	34세대 (21.4%)	85㎡ 초과	24세대 (3.8%)	24세대 (5.7%)	-	-	-
구 분 (전용면적)	계	분양주택	공공주택																																				
			재개발의무	용적률 완화 (장기전세)																																			
계	628세대 (100.0%)	421세대 (100.0%)	48세대 (100.0%)	159세대 (100.0%)																																			
85㎡ 이하	60㎡ 이하	495세대 (78.8%)	322세대 (76.5%)	48세대 (100.0%)	125세대 (78.6%)																																		
	60~85㎡ 이하	109세대 (17.4%)	75세대 (17.8%)	-	34세대 (21.4%)																																		
85㎡ 초과	24세대 (3.8%)	24세대 (5.7%)	-	-	-																																		
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층 이하) → 준주거지역 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 458% 이하 																																				
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(토정로) : 5~6m 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m 																																				
기타사항에 관한 계획		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) 																																				

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함
 ※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)」 적용

○ 용적률 계획(안)

구 분		산정내용																																																										
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 등)	획지2 (근린 생활시설)	합 계	신설 정비기반시설 등					신설 정비기반 시설 내 국·공유지	용도폐지 정비기반 시설 내 국·공유지																																																	
					정비 기반 시설	기반시설 등																																																						
						토지	토지	건축물(환산면적)																																																				
도로	공공 체육시설 (대지지분)	공공산후 조리원	공공 체육시설	공공산후 조리원																																																								
	15,734.9	12,316.8	244.9	5,174.1	2,573.2	437.0	600.0	879.5	684.4	1,844.9	1,627.0																																																	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 : 2,600.9㎡ = 신설 정비기반시설 면적(도로) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 + 기반시설 등 면적 = (2,573.2㎡ - 1,844.9㎡ - 1,627.0㎡ = -898.7㎡ → 유상매입) + 2,600.9㎡ = 2,600.9㎡ [총상향 면적(12,316.8㎡) 대비 21.1%] ※ 대상지 내 유상매입 필수분 면적 제외 - 국유지(기해재정부 소유) 2필지(신수동 297, 299번지) : 197.0㎡ 																																																											
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 : 190% 																																																											
상한(정비계획) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 서울형 주거환경 정책 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">구 분</th> <th colspan="3">건축계획(안)</th> <th colspan="1">비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">필수 항목 (3개)</td> <td rowspan="2">지속가능형 공동주택</td> <td>“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획</td> <td colspan="3">• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영</td> <td rowspan="5">건축위원회 결정사항</td> </tr> <tr> <td>환경성능부문</td> <td colspan="3">• 그린 1등급 이상</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)</td> <td>에너지성능부문</td> <td colspan="3">• 1++등급 상향적용</td> </tr> <tr> <td>에너지관리부문</td> <td colspan="3">• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td> </tr> <tr> <td>신·재생에너지부문</td> <td colspan="3">• 신청 연도별 설치 비율 상향적용</td> </tr> <tr> <td></td> <td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td> <td colspan="3">• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용</td> </tr> <tr> <td>역사문화 보전</td> <td>지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등</td> <td colspan="3">• 해당 없음</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>권장 항목 (1개)</td> <td>커뮤니티 지원시설 설치</td> <td>300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상</td> <td colspan="3">• 해당 없음</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>											구 분			건축계획(안)			비 고	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영			건축위원회 결정사항	환경성능부문	• 그린 1등급 이상			친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	에너지성능부문	• 1++등급 상향적용			에너지관리부문	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능			신·재생에너지부문	• 신청 연도별 설치 비율 상향적용				제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용			역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	• 해당 없음			-	권장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상	• 해당 없음			-
	구 분			건축계획(안)			비 고																																																					
	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영			건축위원회 결정사항																																																					
			환경성능부문	• 그린 1등급 이상																																																								
		친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	에너지성능부문	• 1++등급 상향적용																																																								
			에너지관리부문	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능																																																								
			신·재생에너지부문	• 신청 연도별 설치 비율 상향적용																																																								
		제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용																																																									
	역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	• 해당 없음			-																																																						
	권장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상	• 해당 없음			-																																																					
<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) = 190.0%×(1+1.3×1×0.0873+0.7×0.1386) = 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용 						가중치	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190.0% ÷ 190.0% = 1.0 																																																					
						α토지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공 시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,037.0㎡ ÷ (12,316.8㎡ - 437.0㎡) = 0.0873 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 																																																					
						α건축물	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,563.9㎡ ÷ (12,316.8㎡ - 437.0㎡) = 0.1386 																																																					
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화 - 법적상한용적률 : 458% 이하 																																																											

6) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	가칭) 광흥창역세권(신수동) 도시정비형재개발사업 추진위원회	287세대	증) 341세대	628세대	-

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경 : 빗물의 지하 침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 <ul style="list-style-type: none"> - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 재반붕괴를 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 지양하고 지하로 유도 	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
신수중학교, 신석초등학교, 성결유치원 입지	<ul style="list-style-type: none"> • 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정오한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가 시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) 	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

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

11) 세입자 주거대책

- 본 사업 시행으로 확보되는 공공주택 총 207세대를 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모(85㎡ 이하)로 확보함
- 재개발 의무 임대주택 : 48세대(전용 32㎡ 24세대 / 전용 44㎡ 24세대)
- 역세권 장기전세주택 : 159세대(전용 59㎡ 125세대 / 전용 84㎡ 34세대)
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원
- 관리처분계획 인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고 인권 침해를 사전에 예방하기 위해, 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거 시기를 조정하고 합의를 통해 원활한 이주를 유도하고자 함

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	<ul style="list-style-type: none"> • 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비실)을 설치하고 경비원을 배치하여 외부인 접근 통제 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제 	-
영역성 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 • 지역이미지를 명료하게 하면서 범죄행위를 위축시킬 수 있도록 건물 외관은 통일성 있는 재료 및 색채 등을 계획 	-
방범용 CCTV	<ul style="list-style-type: none"> • 방범용 CCTV 설치 시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이놀이터 및 공원 등에 집중적으로 배치 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치 	-
비상벨	<ul style="list-style-type: none"> • 긴급 상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택 	-
조명	<ul style="list-style-type: none"> • 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 	-

13) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	①	12,316.8	신수동 301-1일원	13,037.9	공동주택 및 부대복리시설
신설	②	244.9	신수동 357	244.9	근린생활시설
신설	③	600.0	신수동 288-8일원	600.0	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

14) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

< 주택의 규모별 비율(정비계획) >

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

- 재개발 의무 임대주택 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 확보(정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외) • 전체 세대수 : 317세대(628세대-311세대(초과용적률 증가분 제외)) • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(628세대-311세대)의 15% 이상 : 317세대 × 15% ≒ 47.6세대 ∴ 48세대 계획 ≥ 47.6세대 		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	48	15.2%	100.0%
32㎡	24	7.6%	50.0%
44㎡	24	7.6%	50.0%

- 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택(장기전세주택) 공급 기준 - 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡ 이하 주택으로 공급 원칙(60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 = 8:2 권장) • 쾌적한 주거 공간 확보를 위하여 전용 50㎡ 이상 공급 권장 					
기준용적률	• 190%					
상한(정비계획)용적률	• 230% (공공시설 기부채납)					
법적상한용적률	• 458%					
장기 전세주택 용적률	완화용적률	• 458% - 230% = 228%				
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 228% × 1/2 = 114.0%				
	부지면적 기준 환산(의무면적)	<ul style="list-style-type: none"> • 114.0% ÷ 458% = 24.9% 이상 • 12,316.8㎡(대지면적) × 24.9% = 3,065.8㎡ 이상(의무면적) 				
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)	<ul style="list-style-type: none"> • 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적 × [(주거연면적 ÷ 전체연면적) × (장기전세공급연면적 ÷ 주거공급연면적)] = 12,316.8㎡ × [(87,410.8㎡ ÷ 92,526.4㎡) × (14,489.7㎡ ÷ 54,598.0㎡)] = 3,088.0㎡ (25.1%) 	구분	세대수	전용면적	공급면적	연면적
		59형	125	59.90	85.10	135.35
		84형	34	84.90	113.30	184.52
		합계	159	10,374.10	14,489.70	23,191.89

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

15) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

16) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 비오톱 및 동식물상	비오톱등급4등급 동식물상 보호	○	비오톱 유행평가 5등급 및 개별비오톱 평가 제외 등급 주요 동식물상의 서식처 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네트워크 구축
생활환경	1. 토지이용 및 지형지질	지형지질 변동 최소화	○	절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화 없음	주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	토지이용현황 및 용도지역 등 조사	상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하 공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2. 토양	토양오염 최소화	○	토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사 시 토양오염물질 발생예상	폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3. 물순환(생태 면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	대상지 내로 기존 건축물이 운영 중 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 공사 시 토사유출 경미 운영 시 오수발생	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 가배수로 등 토사유출 저감 계획 기존 하수관로에 연계처리
	4. 바람 및 열	바람길 확보	○	도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5. 대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세륜세차시설 설치 등 저감방안 수립 녹지대 확대 및 에너지절약 계획
	6. 온실가스	온실가스배출 최소화	○	1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7. 친환경적 자원 순환(폐기물)	-	-	투입장비에 의한 폐유발생 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 운영 시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련 기준에 따라 처리 운영 시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	과다한 에너지 사용 없음	에너지절약형 설비기기 도입
신재생에너지 사용		○	신재생에너지 이용계획	에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획	
9. 소음진동	소음·진동 최소화	○	공사 시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 운영 시 교통소음 발생	가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등	
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지내 휴식·여가공간은 없음	부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성	
11. 일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	대상지 북서·북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 위치 - 사업 시행 후 2개지점(2BL) 수인한도 불만족하나, 공장 사무실로 일조 영향이 크지 않을 것으로 판단됨	주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립	
12. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	건축한계선 준수, 보도확보 등 통해 보행자 안전 확보	
	자전거전용 도로계획수립	×	대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-	
	자전거보관소 15대/100unit	×	자전거도로 보관소 설치 검토	-	

4. 주민설명회 개최

가. 일 시 : 2025. 11. 24. (월)

나. 장 소 : 신수동 주민센터 대강당

다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

5. 주민공람 실시

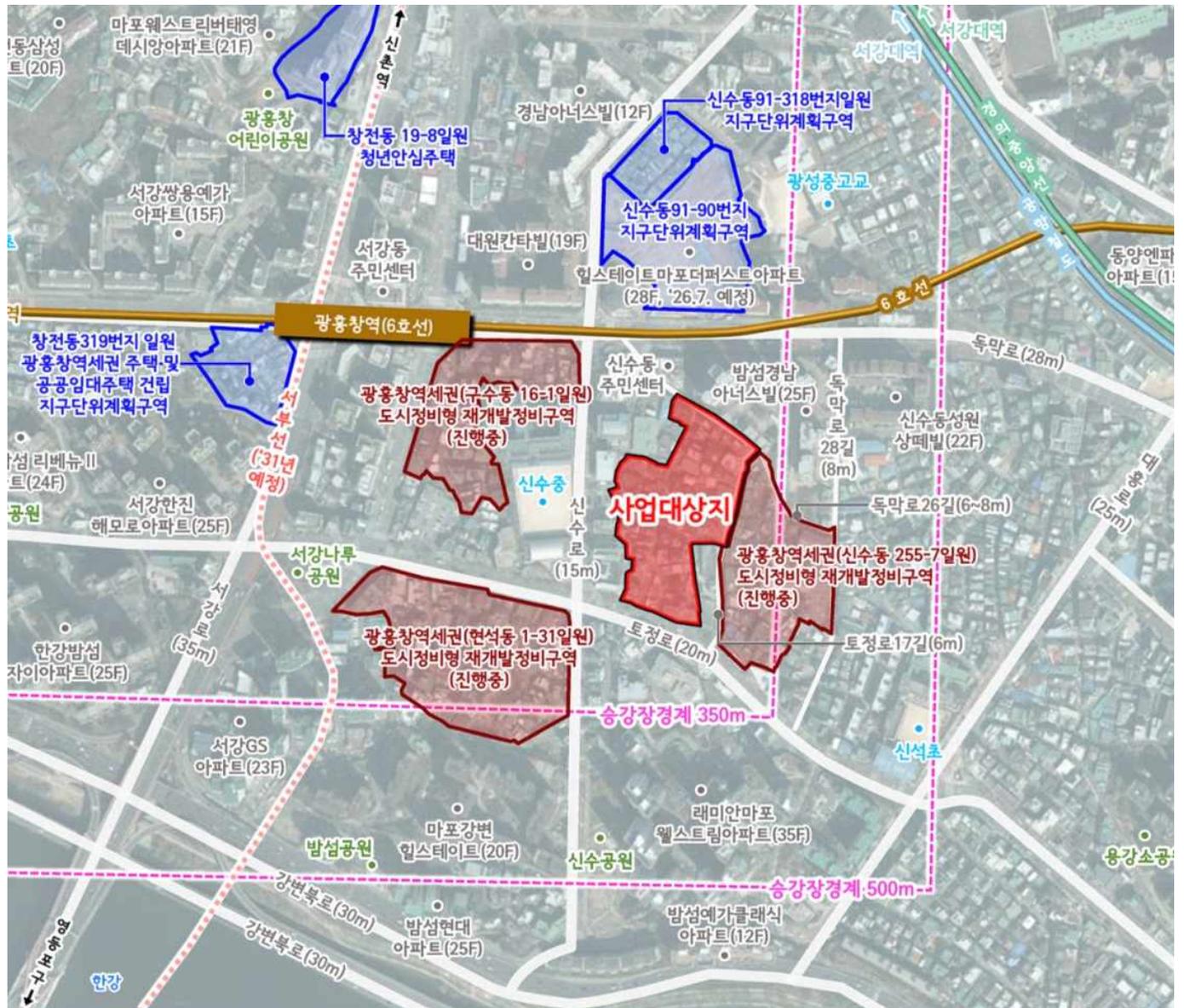
가. 공람기간 : 2025. 11. 20. ~ 12. 20.

나. 공람결과

연 번	의견제출 요지	심사의견	심사결과
1	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 반대 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사업지는 정비계획 입안 제안 방식으로 추진 중인 재개발 구역으로, 현재 사전검토 및 정비계획 입안 요청을 위한 법적요건(동의율 등)을 갖추어 진행되고 있으며, 해당 필지는 정비계획상 주출입구, 도로 확폭 및 보행자 출입구 등으로 계획된 위치로 구역계 변동이 어려움. 다만, 향후 조합설립 추진위원회 구성 시, 추진위원회 측에게 지속적인 소통 및 상생방안 검토를 통해 사업이 원활히 진행될 수 있도록 협조를 요청하겠음. 	미반영
2	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 반대 충분한 의견수렴절차 이행 부족 차량 출입도로(독막로 26길) 계획 미흡 및 과도한 주차장으로 인한 건축비 및 분담금 가중 우려 예상 감정평가 및 분양가 부정확성에 대한 분담금 폭증 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사업지는 정비계획 입안 제안 방식으로 추진 중인 재개발 구역으로, 현재 사전검토 및 정비계획 입안 요청을 위한 법적요건(동의율 등)을 갖추어 진행되고 있으며, 해당 필지는 정비계획상 주출입구 및 도로 확폭이 계획된 위치로 구역계 변동이 어려움. 법적 공람 및 설명회를 실시하였음, 다만 향후 조합설립 추진위원회 구성 시 추진위원회 측에 토지등소유자의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음. 해당 도로는 확폭(6m→8m) 계획되어 있으며, 건축계획세대 대비 주차장 확보를 위한 주차대수로 계획되어있으나, 추후 교통영향평가 등 심의과정을 통해 재검토하도록 요청하겠음. 정비계획 입안 전 추천분담금 검증위원회를 개최하여 그 결과에 대해 안내할 예정이며, 향후 조합설립동의서 징구, 사업시행인가 시 등 단계별로 추정분담금 검증위원회를 개최하여 안내하도록 하겠음. 	일부반영
3	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에서 제외된 타 필지와 비슷한 구역인 외곽에 위치하므로 구역계 제척 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> 타 필지의 경우 도시계획시설 시장으로 지정되어 있는 구역으로 정형화를 위해 인접 필지와 같이 제척된 상황임. 현재 해당필지는 정비계획상 해당 필지는 보행자 출입구 및 보행로로 계획된 구역으로 제척의견 반영은 어려움. 다만, 향후 조합설립 추진위원회 구성 시, 추진위원회 측에게 토지등소유자의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음. 	미반영
4	<ul style="list-style-type: none"> 해당 필지는 외곽 독립필지이며, 현재 노후되지 않은 양호한 주거상태로 유지된 건물로 제척하더라도 정비계획에 영향을 주지 않으며 현재 재개발방식은 과도한 재산권 침해이므로 제척을 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> 해당필지는 정비계획상 도로 확폭과 주출입구가 계획된 필지로, 제척 시 효율적인 토지이용계획 수립 및 마포구 운영기준에 따른 진입도로 폭(12m) 확보가 불가하여 제척의견 반영은 어려움. 다만, 향후 조합설립 추진위원회 구성 시 추진위원회 측에 상생방안을 검토 및 주민들의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음. 	미반영

연 번	의견제출 요지	심사의견	심사결과
5	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에 포함될 경우 주요 소득원인 임대수익이 상실되며 현재 노후되지 않은 양호한 주거상태를 유지하고 있으며 재개발 시 다가구주택의 특수성이 무시된 자산가치 저평가가 우려되는바, 주민들의 충분한 의견 수렴과정이 없이 진행되는 재개발 구역에서 제척을 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> 해당필지는 정비계획상 구역내 내부에 위치한 필지로 제척 시 효율적인 토지이용계획 수립 및 마포구 운영기준에 따른 진입도로 폭(12m) 확보가 불가하여 제척의견 반영은 어려움. 다만, 자산가치 평가 시 다가구주택의 특성이 반영될 수 있는 상생방안에 대하여 향후 조합설립 추진위원회 구성 시 추진위원회 측에 검토하도록 요청하고, 주민들의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음. 	미반영
6	<ul style="list-style-type: none"> 현재의 정비계획(안)은 과밀개발로 인한 주거환경 저해가 우려되고 정비계획에 해당 필지가 포함될 경우 본인은 주요 소득원인 임대수익이 상실되며, 현재 노후되지 않은 양호한 주거상태를 유지하고 있으므로 제척을 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> 추후 건축심의 등 절차를 통해 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 요청하겠음. 제척을 요청한 해당필지는 정비계획상 구역내 내부에 위치해 있으며 주출입구가 계획된 필지로, 제척 시 효율적인 토지이용계획 수립 및 마포구 운영기준에 따른 진입도로 폭(12m) 확보가 불가하여 제척의견 반영은 어려움. 다만, 임대수익 상실에 대하여 향후 조합설립 추진위원회 구성 시 추진위원회 측에 상생방안을 검토 및 주민들의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음. 	미반영
7	<ul style="list-style-type: none"> 해당 필지는 정비계획에 영향을 미치지 않는 적은 면적의 필지로 현재 신축을 통한 임대수익 창출을 계획 중이므로 구역내에서 제척을 요청함 	<ul style="list-style-type: none"> 해당필지는 정비계획상 도로 확폭과 주출입구가 계획된 필지로, 제척 시 효율적인 토지이용계획 수립 및 마포구 운영기준에 따른 진입도로 폭(12m) 확보가 불가하여 제척의견 반영은 어려움. 다만, 임대수익 상실에 대하여 향후 조합설립 추진위원회 구성 시 추진위원회 측에 상생방안을 검토 및 주민들의 의견이 사업 과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요하겠음. 	미반영

6. 사업대상지 위치



7. 광흥창역세권(신수동 301-1일원) 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안		
대지면적		12,316.80㎡		
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 운동시설		
건축면적(건폐율)		4,670.24㎡(37.18%)		
연 면 적(용적률)		92,526.44㎡(457.59%) (지상 57,481.00㎡, 지하 35,045.44㎡)		
층 수		지하 5층 ~ 지상 33층		
주 차		791대(법정 594대)		
세대수	합 계		628세대(임대 207세대)	
	공동주택 (일반분양)	소 계	421세대	
		60㎡이하	322세대	
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	75세대	
		85㎡초과	24세대	
	공공주택	소계		207세대
		재개발 의무	소 계	48세대
			60㎡이하	48세대
			60㎡초과	-
		역세권 장 전체 주택	소 계	159세대
			60㎡이하	125세대
			60㎡초과	34세대

○ 배치도



○ 조감도

