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 : 22,746.4㎡
○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역
○ 건축계획 : 지하5층/지상35층 공동주택 5개동(675세대), 용적률 392.0%, 연면적 100,128.3㎡
○ 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	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	816.0	3.6	산모건강증진센터
	획지3	649.0	2.8	종교시설

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	
주거지역	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

도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	현석동 1-31일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하), 제3종일반주거지역	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 (19641.24.)	
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 신 축	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(㎡)				정비계획	법적상한		
신규	광흥창 역세권(현석동) 도시정비형 재개발구역	22,746.4	획지1	16,009.0	현석동 1-31 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	237.2% 이하	392% 이하	120m이하 35층이하	
			획지2	816.0	구수동 68-14일대	제1종근린생활시설	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%										
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)										

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	-	-

○ 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 (환산부지 면적)	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㎡ x 210% - 450.8㎡ x 230) / 210.56%(사업부지의 기준용적률) = 188.6㎡

[상한용적률 산출]

<table>
<tr><th>구분</th><th>산정내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>• 기준용적률 : 210.56%
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>면적(㎡)</th><th>용적률(%)</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>제2종7층</td><td>15,558.2</td><td>210%</td><td rowspan="3">(15,558.2×210% + 450.8×230%) / 16,009.0</td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>450.8</td><td>230%</td></tr>
<tr><td>계</td><td>16,009.0</td><td>210.56%</td></tr>
</table>
• 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</td><td></td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 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%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">가중치</td><td>• 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률
= 201.4% / 210.56%
= 0.9565
• 가중치 : 0.9565</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>• 공공시설 제공부지 용적률 : 201.4%
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>면적(㎡)</th><th>용적률(%)</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>제2종7층</td><td>682.8</td><td>210%</td><td rowspan="4">(682.8×210% + (-450.8)×230% + 816.0×/210%) / 1,048.0</td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>-450.8</td><td>230%</td></tr>
<tr><td>제2종7층
(산모건강증진센터)</td><td>816.0</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>계</td><td>1,048.0</td><td>201.4%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>• 사업부지용적률 : 210.56%
<table>
<tr><th>용도지역</th><th>면적(㎡)</th><th>용적률(%)</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>제2종7층</td><td>15,558.2</td><td>210%</td><td rowspan="3">(15,558.2×210% + 450.8×230%) / 16,009.0</td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>450.8</td><td>230%</td></tr>
<tr><td>계</td><td>16,009.0</td><td>210.56%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>a
(토지)</td><td>• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적
= 1,048㎡ / 16,009.0㎡ = 0.0655</td><td></td></tr>
<tr><td>a
(건축물)</td><td>• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적
= 924.1㎡ / 16,009.0㎡ = 0.0577</td><td></td></tr>
</table>

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 지양	-
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 지양하고 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 기초생활보상 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 일대	16,009.0	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	구수동 68-14 일대	816.0	산모건강증진센터
			획지3	구수동 68-10 일대	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(법적상한 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 - (법적상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 이상					
공공임대 의무면적	구분	내 용				비고	
	상한용적률	237.2%					
	법적상한용적률	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 녹지와 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 녹지를 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 예상됨.	• 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 쓰레기 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

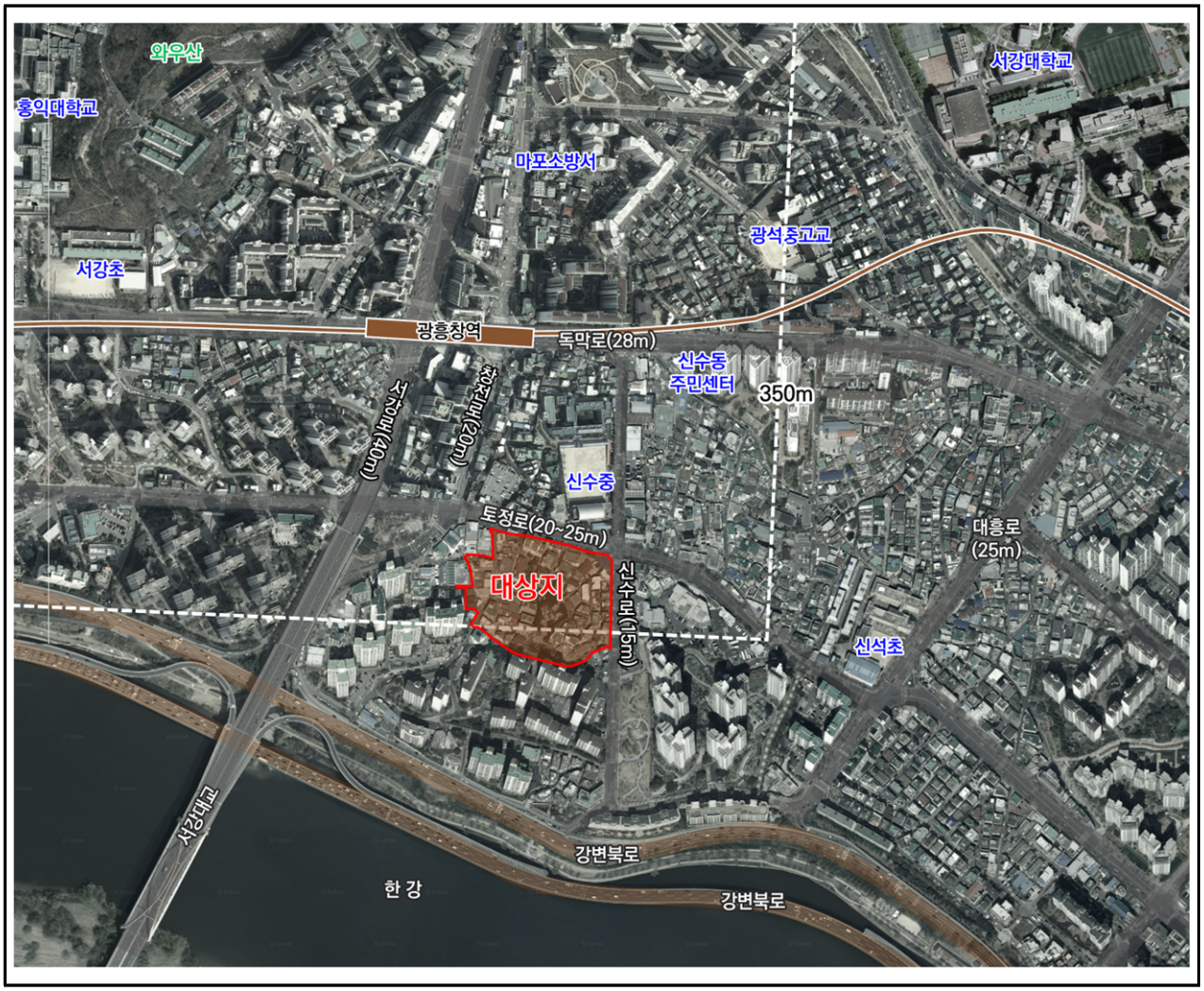
가. 공람기간: 2026. 7. 2. ~ 8. 3.

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 팔지는 구역계 중앙에 위치하여 반대 의견 반영이 어려움	미반영

6. 사업대상지 위치

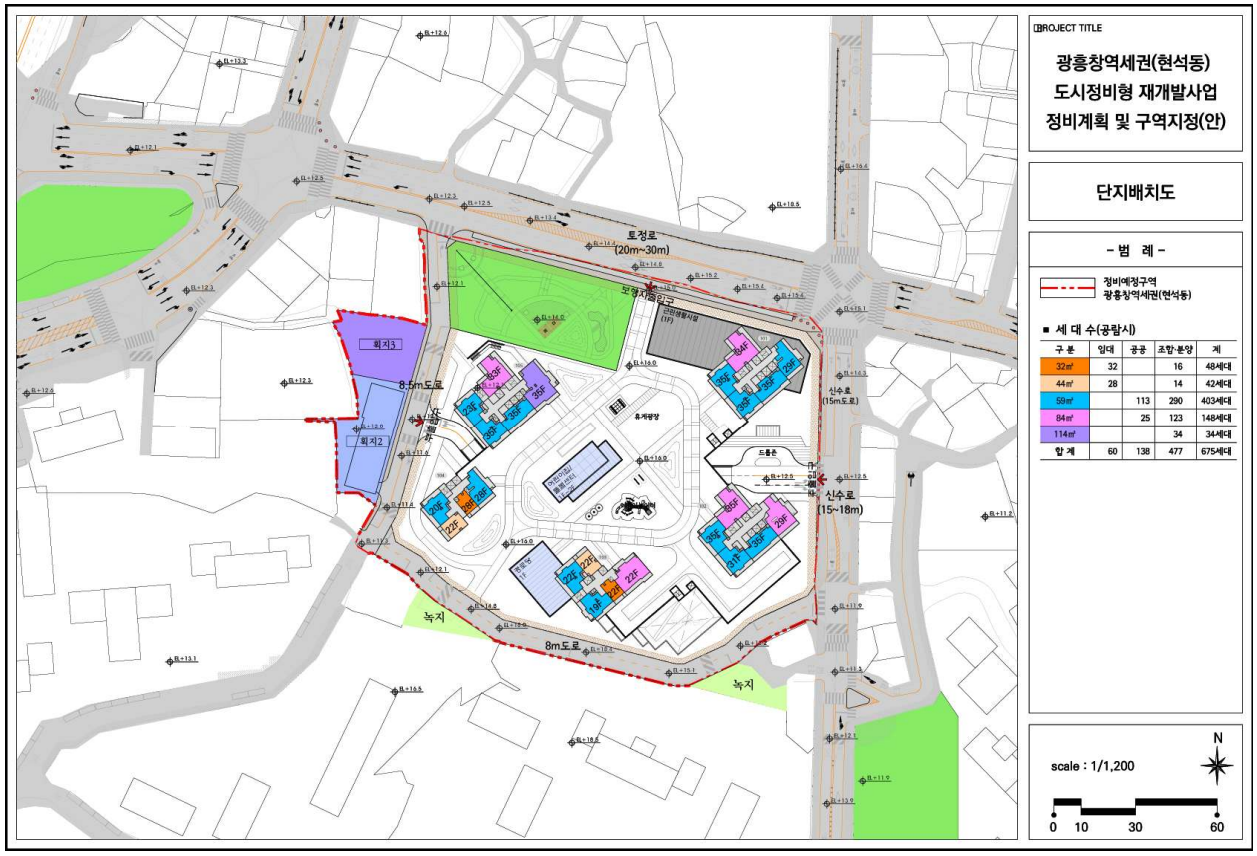

와우산
홍익대학교
서강대학교
마포소방서
광석중고교
서강초
광흥창역
독막로(28m)
신수동
주민센터
350m
서강로(40m)
창전길(20m)
신수중
토정로(20~25m)
대상지
신수로(15m)
대흥로
(25m)
신석초
서강대교
강변북로
한 강
강변북로

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.