

서울특별시 마포구 공고 제2025-1888호

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 공람공고

서울특별시 마포구 신수동 301-1일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정과 관련하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 서면으로 열람장소에 제출하거나, 온라인 서울도시공간포털[열람공고(주민의견 제출)-마포구-해당 공고문]에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 20일

서울특별시 마포구청장

- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.11.20.(목) ~ 12.20.(토) (30일 이상)
- 나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 마포구청 도시계획과 (4층, ☎ 02-3153-9392)
- 다. 의견제출 방법 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출 또는 서울 도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출
- 라. 기타 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수 등 계획 내용은 관련부서 협의, 시 도시계획위원회 심의 등 정비계획 결정 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.
- 마. 공람내용 : 아래와 같음

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

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	-

2. 토지이용에 관한 계획

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

3. 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(7층이하)	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 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신수동 301-1일원	제2종일반 주거지역(7층이하)	준주거지역	12,316.8	458% 이하	광흥창역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

4. 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	-	도로확폭 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

변경전 도로명	변경후 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
					기정	변경	변경후		
변경	-	시장	-	신수동 288-1	1,000.0	감) 151.0	849.0	서고시 제1972-93호 (72.7.6.)	신수시장

■ 변경사유서

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

5. 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 공동시설	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				
	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 세대당 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

6. 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							

7. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률 (기준/상한/법적 상한)	높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	광흥창역세권 (신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	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			• 주택공급계획 - 공동주택 628세대(분양주택 421세대, 재개발의무 공공주택 48세대, 장기전세주택 159세대) - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 96.2%							
			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%)	-	-					
			※ 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 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음							
심의완화 사항			• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역 • 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법정상한용적률 458% 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 - 간선도로변(토정로) : 5~6m - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m							
기타사항에 관한 계획	전면공지		• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) : 보도형 전면공지(5m) - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 보도형 전면공지(3m) • 대상지 남측 1차선 확보를 위한 일부구간 차도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) 일부구간 : 차도형 전면공지(최대 1m)							

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

※ 「역세권 장기전세주택 건설 운영기준(2022.6.20.)」 적용

■ 용적률 계획

구 분		산정내용																																																	
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택용)	획지2 (근린생활시설)	신설 정비기반시설 등						신설 정비기 시설 내 국·공유지	용도폐지 정비기 시설 내 국·공유지																																								
				합 계	정비 기반시설	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)																																																			
• 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㎡ [종상향 면적(12,316.8㎡) 대비 21.1%] ※ 대상지 내 유상매입 필수분 면적 제외 - 국유지(기획재정부 소유) 2필지(신수동 297, 299번지) : 197.0㎡																																																			
기준용적률																																																			
• 기준용적률 : 190%																																																			
상한(정비계획) 용적률																																																			
• 서울형 주거환경 정책																																																			
<table><tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="2">건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="7">필수 항목 (3개)</td><td>지속가능형 공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획</td><td colspan="2">• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택 으로의 구조 검토 및 반영</td><td>건축위원회 결정사항</td></tr><tr><td rowspan="5">친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)</td><td>환경성능부분</td><td colspan="2">• 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획 승인시 이행 (27% 적용)</td></tr><tr><td>에너지성능부분</td><td colspan="2">• 1++등급 상향적용</td></tr><tr><td>에너지관리부분</td><td colspan="2">• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지 지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td></tr><tr><td>신·재생에너지부분</td><td colspan="2">• 신청 연도별 설치 비율 상향적용</td></tr><tr><td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td><td colspan="2">• 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="2">• 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="2">• 해당 없음</td><td>-</td></tr></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 주택 으로의 구조 검토 및 반영		건축위원회 결정사항	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부분	• 그린 1등급 이상		사업계획 승인시 이행 (27% 적용)	에너지성능부분	• 1++등급 상향적용		에너지관리부분	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지 지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능		신·재생에너지부분	• 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 주택 으로의 구조 검토 및 반영		건축위원회 결정사항																																														
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부분	• 그린 1등급 이상		사업계획 승인시 이행 (27% 적용)																																														
		에너지성능부분	• 1++등급 상향적용																																																
		에너지관리부분	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지 지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능																																																
		신·재생에너지부분	• 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		-																																														
<table><tr><td rowspan="3">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = $\frac{\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})}{1}$ = $190.0\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0873 + 0.7 \times 0.1386)$ = 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용 적률 = $190.0\% \div 190.0\% = 1.0$</td></tr><tr><td>α토지</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공 시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,037.0\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.0873 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'분 포함</td></tr><tr><td>α건축물</td><td>• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공 공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,563.9\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.1386</td></tr></table>												• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = $\frac{\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})}{1}$ = $190.0\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0873 + 0.7 \times 0.1386)$ = 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용	가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용 적률 = $190.0\% \div 190.0\% = 1.0$	α토지	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공 시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,037.0\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.0873 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'분 포함	α건축물	• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공 공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,563.9\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.1386																																	
• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = $\frac{\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} + \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})}{1}$ = $190.0\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0873 + 0.7 \times 0.1386)$ = 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용	가중치	• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용 적률 = $190.0\% \div 190.0\% = 1.0$																																																	
	α토지	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공 시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,037.0\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.0873 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'분 포함																																																	
	α건축물	• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공 공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,563.9\text{㎡} \div (21,316.8\text{㎡} - 437.0\text{㎡})$ = 0.1386																																																	
법정상한용적률																																																			
• 장기전세주택 건립에 따른 법정상한용적률 완화 - 법정상한용적률 : 458% 이하																																																			

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	- 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 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, 환경정화수중 식재 - 시행후 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 동선체계 구축 - 비상 시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 - 단지 내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
신수중학교, 신석초등학교, 성결유치원 입지	「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보전관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 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 사업시행계획인 가시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

10. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

11. 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	-	-	-	-	-

12. 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 사
전에 예방하기 위해, 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여
철거 시기를 조정하고 합의를 통해 원활한 이주를 유도하고자 함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비실)을 설치하고 경비원을 배치하여 외부인 접근 통제 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	• 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	• 방범용 CCTV 설치시 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	• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	-
조명	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	-

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
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

15. 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 세대수 대비	전체	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	• 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		• 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 주거공간 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)	• 114.0% ÷ 458% = 24.9% 이상 • 12,316.8㎡(대지면적) × 24.9% = 3,065.8㎡ 이상(의무면적)					
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		• 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

16. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

17. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획내용은 최종 결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.