

◆ 서울특별시고시 제2024-503호

광흥창역세권(신수동 91-318번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정
및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 신수동 91-318번지 일원 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 마포구 공고 제2022-1751호(2022.12.29.)로 열람 공고하고, 2024년 제2차 도시·건축공동위원회(2024.2.28.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 마포구 공고 제2024-1230호(2024.08.22.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 24일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 광흥창역세권(신수동 91-318번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 광흥창역세권(신수동 91-318번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

■ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	광흥창역세권 (신수동 91-318번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	신수동 91-318번지 일원	-	증) 4,720.7	4,720.7	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면 적(㎡)	결정사유
신설	①	광흥창역세권 (신수동 91-318번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	4,720.7	광흥창역(6호선)·서강대역(경의중앙선) 역세권 내 신수동 91-318번지 일원 노후된 주거환경을 개선하고, 역세권 주택 및 공공임대주택 공급을 위하여 지구단위계획구역을 결정하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,720.7	-	4,720.7	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	4,720.7	감) 4,720.7	-	-	
	준주거지역	-	증) 4,720.7	4,720.7	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정사유
	기정	변경			
신수동 91-318번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	4,720.7	450	역세권 주택 및 공공임대주택 건립에 따라 준주거지역으로 변경하고자 함

※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.) 적용

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정 조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

■ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점	
기정	중로	2	27	15~18	집산도로	일반	1,200	신수동	현석동	62.12.8.(건고 177)
기정	중로	2	28	15	집산도로	일반	310	신수동 91-611	신수동 98-27	53.3.25.(내고 23)
기정	소로	1	a	10	국지도로	일반	140	중로2-35	중로2-20	20.11.19.(마포구고시 제2020-178호)

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초결정일
				기정	변경	변경후	
기정	공원	소공원	신수동 91-101번지 일대	821.0	-	821.0	20.11.19.(마포구고시 제2020-178호)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■ 획지계획 결정 조서

구분	도면표시 번호	획지계획			비고
		위치	면적(㎡)	구성비(%)	
획지	A	신수동 91-318번지 일원	4,720.7	100.0	공동주택 및 부대복리시설

■ 획지계획 결정 사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
A	단일 획지 계획을 통한 공동주택 및 부대복리시설 건설	주변 토지이용 및 도로, 공원 등 기반시설을 고려한 계획적인 주거단지 조성을 위하여 단일획지로 계획함

2. 건축물 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
허용용도 (1)	- 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시설소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제11호의 노유자시설 - 제12호의 수련시설(생활권 수련시설) - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	
불허용도 (a)	허용용도 이외의 용도	
건폐율	60% 이하	건축계획 57.47%

구분		계획내용	비고
용적률	기준	• 200%	
	허용	• 430%	
	상한	• 450% 이하	건축계획 449.72%
높이		• 최고높이 90m 이하	건축계획 89.97m

※ 향후 관계기관 협의 결과에 따라 비교란의 건축계획 등이 변경될 경우 관련 규정 내에서 변경될 수 있음

나. 공공임대주택 공급계획

도면표시 번호	운영기준	계획내용	비고																				
A	• 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하여야 한다. • 단, 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있다.	• 용적률 증가분 = (허용-기준용적률)×1/2 = (430%-200%)×1/2 = 115% • 의무면적 : 4,720.7㎡×115% = 5,428.81㎡ • 전용 85㎡ 이하 : 총 66세대(115.59%) <table><tr><th>구분</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr><tr><td>59A</td><td>59.9518㎡</td><td>76.3016㎡</td><td>52세대</td><td>3,967.68㎡</td></tr><tr><td>84A</td><td>84.9537㎡</td><td>106.3418㎡</td><td>14세대</td><td>1,488.78㎡</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>66세대</td><td>5,456.47㎡</td></tr></table>	구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	59A	59.9518㎡	76.3016㎡	52세대	3,967.68㎡	84A	84.9537㎡	106.3418㎡	14세대	1,488.78㎡	합계			66세대	5,456.47㎡	
구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적																			
59A	59.9518㎡	76.3016㎡	52세대	3,967.68㎡																			
84A	84.9537㎡	106.3418㎡	14세대	1,488.78㎡																			
합계			66세대	5,456.47㎡																			

※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.) 적용

※ 향후 관계기관 협의 결과에 따라 건축계획 등이 변경될 경우 관련 규정 내에서 변경될 수 있음

다. 서울형 주거환경 정책

구분	운영기준		계획내용	비고
지속가능형 공동주택	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명 구조		리모델링이 쉬운 구조 (철근콘크리트구조)	건축위원회 검토
커뮤니티 지원시설 설치	규모	300세대 미만: 지상층 공동주택 연면적의 2%이상 (최소 300㎡이상, 기부채납 시 ½ 축소 가능)	커뮤니티지원시설 194.0㎡ (지상층 공동주택 연면적의 1% 이상 기부채납 계획)	
	용도 및 운영계획 (운영주체)		기부채납 (비영리재단 입안권자 또는 서울시가 인정하는 운영자와 사용대차계약 체결)	

구분	운영기준	계획내용	비고
	위치 (생활공유가로변 등)	생활공유가로변(신수로8길 15m)에 인접 위치 (지상1층)	적합
친환경 건축물	적용대상 용도와 규모 - 환경성능부문, 에너지 성능부문, 에너지관리 부문, 신재생 에너지 부문 중 2가지 이상 적용 상황	에너지 성능부문 (다→나), 신재생 에너지 부문 (다→나) 2개 적용	

라. 공공시설 부담계획

구분		제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역				비고
면적		4,720.7㎡				
공공시설부담율		20% 이상				2단계 상향
공공시설 의무면적		944.14㎡ 이상				$4,720.7\text{㎡} \times 20\% = 944.14\text{㎡}$
공공시설 확보면 적	합계	1,347.15㎡				
	공공기여 시설	875.08㎡ (환산부지면적 584.40㎡ 토지지분 290.68㎡)				- 지상 1층 / 연면적 : 1,875.48㎡ ※ 공공기여시설(커뮤니티지원시설 포함)의 소유 및 운영에 관하여는 건축계획 심의 신청 전에 시·마포구 간 협의 를 통하여 결정
	공공 임대주택	472.07㎡ (공급면적 : 5,456.47 계약면적 : 9,373.13)				공공임대주택 부속토지로 순부담율의 1/2까지(472.07㎡) 같음 → 공공임대주택 전용면적/ 전체 전용면적 × 획지면적 = $4,306.85\text{㎡} / 17,041.12\text{㎡} \times 4,720.70\text{㎡} = 1,193.08\text{㎡}$
세대수 및 면적	구분	합계	59㎡	84㎡	139㎡	공급면적(㎡)
	합계(세대)	204	100	100	4	18,969.38㎡ (100.0%)
	분양(세대)	138	48	86	4	13,512.91㎡ (71.2%)
	공공임대 주택(세대)	66	52	14	-	5,456.47㎡ (28.8%)

구분	제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역	비고
공공시설 부담률 산정	- 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 같음할 수 있음 - 본 사업대상지는 공공기여시설 및 공공임대주택을 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음	
	구분	공공기여율
	공공시설 의무면적	944.14㎡ (20.0%)
	공공시설 확보면적	1,347.15㎡ (28.5%)
	공공기여시설	875.08㎡ (18.5%)
	공공임대주택	472.07㎡ (10.0%)

※ 향후 관계기관 협의 결과에 따라 건축계획 등이 변경될 경우 관련 규정 내에서 변경될 수 있음

마. 상한용적률 산정

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	875.08㎡	건축물(공공기여시설) 환산부지면적 + 토지지분 = 875.08㎡	연면적 1,875.48㎡
가중치	1	공공시설 제공부지 용적률/ 사업부지 용적률 = 430%/430% = 1	
α (토지)	0.0656	- 공공시설 제공부지(토지)면적/공공시설 제공 후 대지면적 = 290.68㎡/4,430.02㎡ = 0.0656 - 공공시설 제공부지(토지)면적 : (기부채납 전용면적/전체 전용면적) × 획지면적 = (1,049.30㎡/17,041.12㎡) × 4,720.7㎡ = 290.68㎡	
α (건축물)	0.1319	- 공공시설 제공부지면적(건축물 설치비용 환산부지)/공공시설 제공 후 대지면적 = 584.40㎡/4,430.02㎡ = 0.1319 - 표준건축비 : 3,499.09천원/㎡ (2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 종합사회복지관 1,000㎡ ~ 3,000㎡ 신축비 적용) - 부지가액 : 11,229.44천원/㎡(2022년 공시지가×2) - 공공시설 제공부지면적(건축물 설치비용 환산부지) : (표준건축비 × 기부채납 연면적)/부지가액 = (3,499.09천원/㎡ × 1,875.48㎡)/11,229.44천원/㎡ = 584.40㎡ ※ 공공시설 설치비용 단가는 마포구 수요조사 결과를 고려하여 사회복지시설로 산정	
기준용적률	200%	-	

구분	산출결과	산출내역	비고
허용용적률	430%	• 서울형 주거환경정책 및 완화된 용적률 1/2 이상 공공임대주택 적용	
상한용적률	450%	• 허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \text{a토지} + 1.0 \times \text{a건축물})$ = $430\% \times (1+1.3 \times 1 \times 0.0656 + 1.0 \times 0.1319)$ = 513.63% 이하 $\geq 450\%$ 이하 적용	건축계획 449.72%
공공임대주택 용적률	115%	• (허용용적률 - 기준용적률) $\times 1/2$ 이상 = $(430\% - 200\%) \times 1/2 = 115\%$ 이상	건축계획 115.59%

※ 향후 관계기관 협의 결과에 따라 건축계획 등이 변경될 경우 관련 규정 내에서 변경될 수 있음

바. 비주거시설에 관한 계획

운영기준	계획내용
• 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 10% 이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 제외)로 지상층에 건축하여야 한다.	• 지상층 연면적의 10% 이상 : $21,229.82\text{m}^2 \times 10\% = 2,122.98\text{m}^2$ 이상 • 비주거시설 확보면적 : 2,260.44㎡ (지상1층) - 근린생활시설 : 876.04㎡ - 공공기여시설 : 1,190.40㎡ - 커뮤니티지원시설(기부채납) : 194.00㎡ ∴ $2,122.98\text{m}^2 (10.00\%) < 2,260.44\text{m}^2 (10.65\%)$

※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.) 적용

※ 향후 건축심의 및 사업계획승인 시 건축계획 등이 변경될 경우 운영기준 내에서 변경될 수 있음

3. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정 조서

■ 건축물 배치에 관한 결정 조서

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	중로2-27호선(신수로)변 대지경계선	3m	
	중로2-28호선(신수로8길)변 대지경계선	2m	
	소로1-a호선(신수로6길)변 대지경계선	3m	

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용지역	계획내용	비고
전면 공지	신수로, 신수로8길, 신수로6길	• 보도형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 • 신수로8길 일대 단차를 없애고 통행 가능한 구조로 설치	건축한계선 2~3m

Ⅲ. 관계도면: 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

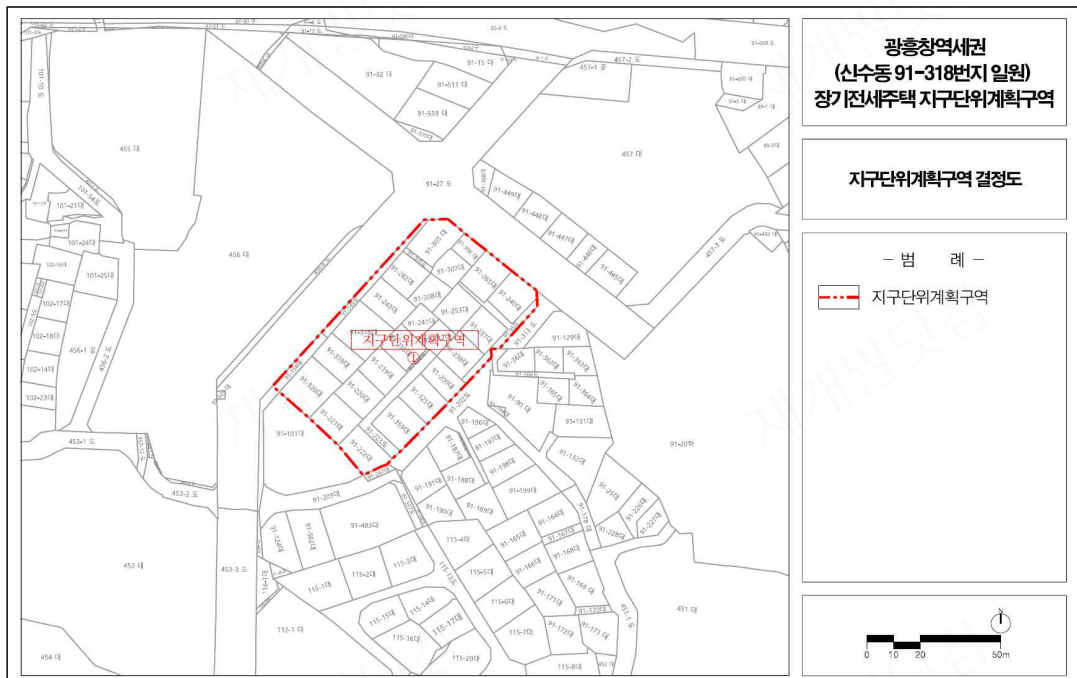
Ⅳ. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 공공주택과(☎ 02-2133-7059) 및 마포구청 주택상생과(☎ 02-3153-9325)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 마포구청 홈페이지(<https://www.mapo.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

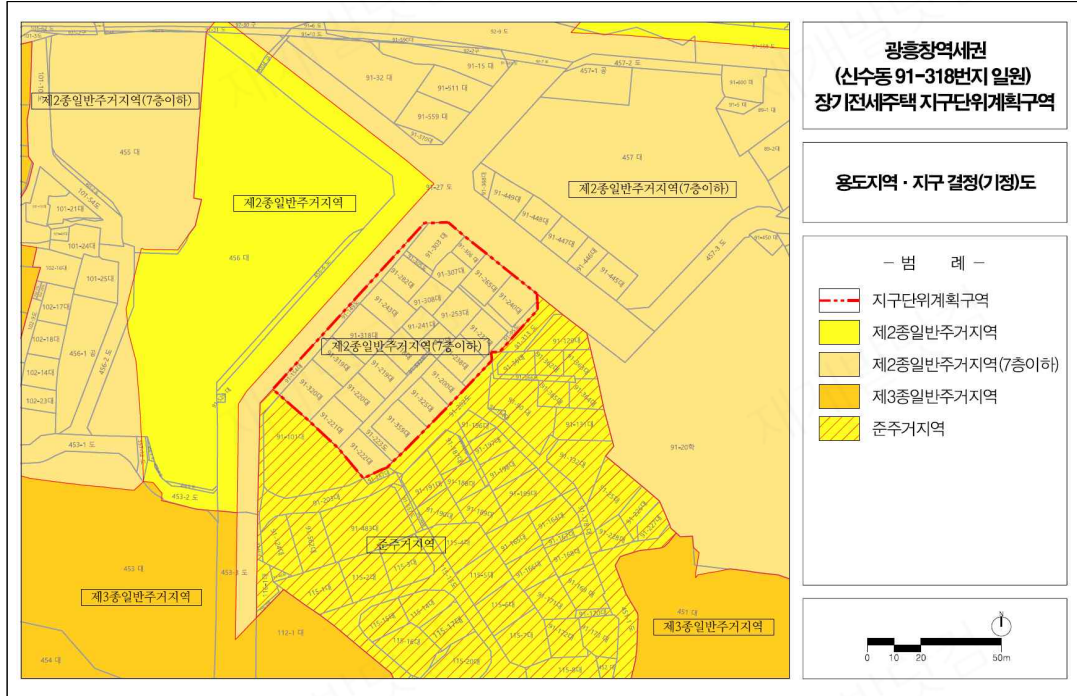
Ⅴ. 역세권 장기전세주택 운영 등에 관한 사항

- 금회 상향 결정(변경) 된 용도지역(제2종일반주거지역(7층이하)→준주거지역) 및 기타 지구단위계획 결정(변경)사항 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않을 경우, 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨을 고지합니다.

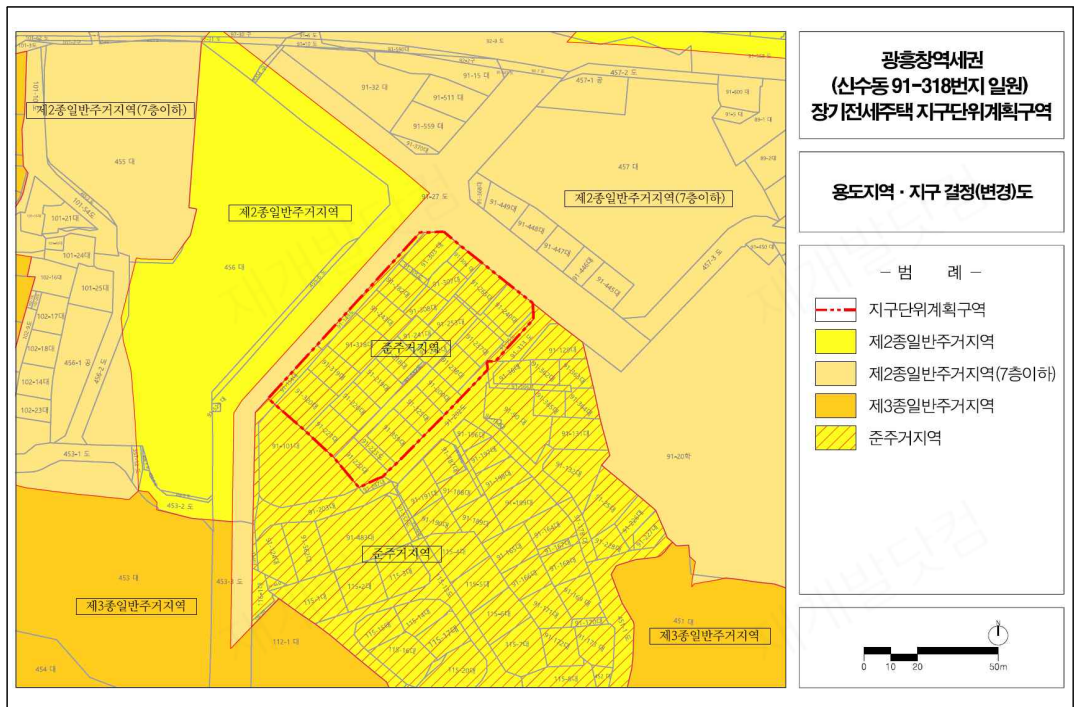
■ 지구단위계획구역 결정도



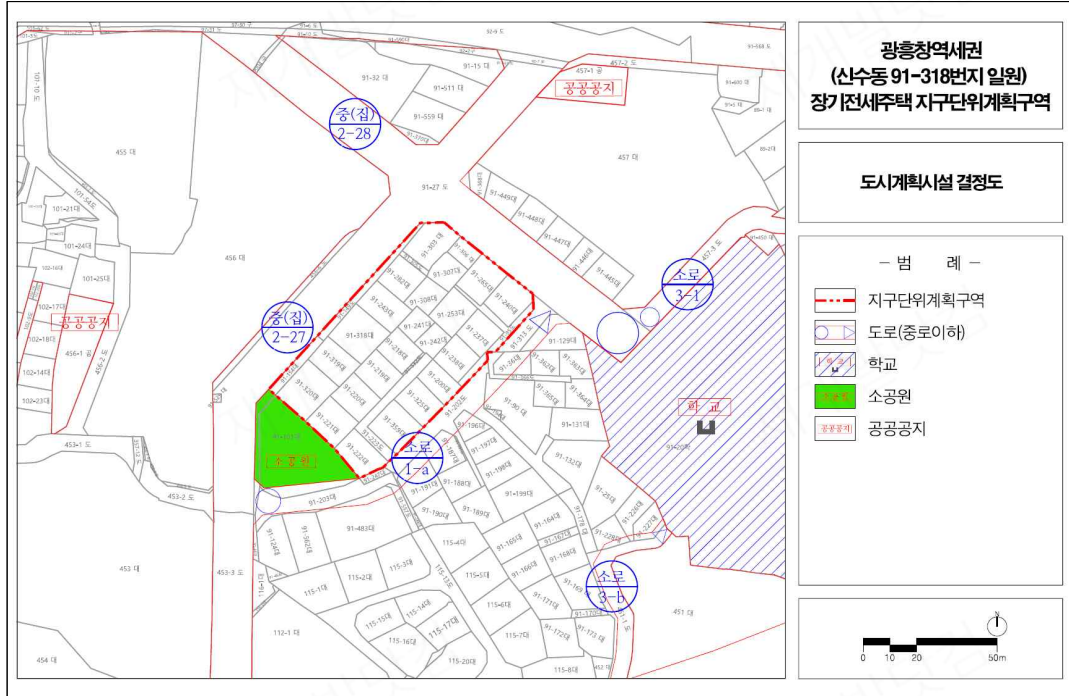
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



도시계획시설 결정도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도

