

서울특별시 마포구 공고 제2026 - 1046호

**광흥창역세권(현석동 1-31일원) 장기전세주택
도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획
결정(안)에 대한 공람공고**

서울특별시 마포구 현석동 1-31일원 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.

2026년 7월 2일
서울특별시 마포구청장

- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.7.2.(목) ~ 8.3.(월) (30일 이상)
나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 마포구청 도시계획과 (4층, ☎ 02-3153-9395)
다. 의견제출 방법 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출 또는
서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자
문서 제출
라. 기 타 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대
수 등 계획 내용은 관련부서 협의, 시 도시계획위원회 심의 등 정비
계획 결정 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

마. 공람내용 : 아래와 같음

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	광흥창역세권(현석동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역	마포구 현석동 1-31번지 일원	-	증)22,746.4	22,746.4	-

2. 토지이용에 관한 계획

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	

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

3. 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	
주거 지역	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	

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	▶추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ▶추정비례율 : 110.32% → (7,811.9억 - 4,279.6억) / 3,201.8억 × 100% ≒ 110.32% - 총 수입 추정 : 7,811.9억 - 총 지출 추정 : 4,279.6억 - 종전자산총액 추정 : 3,201.8억																				
개별 종전자산 추정액	▶ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ▶ 공동주택 소유자 = 유사 실거래가 × 시점수정치 × 효용지수(단지의외부, 단지내부, 층별효용 등) ※ 공동주택의 경우 토지추정액 포함(대지지분) ▶ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(2.70~2.23) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 토지 보정률의 경우 구역 내 표준지공시지가, 실거래가, 평가사례 등을 종합하여 추정하였음. ※ 건물의 개략단가는 경과연수와 관리상태 등을 고려하여서 추정하였음. <table><tr><td>토지 추정액(천원)</td><td>건물 추정액(천원) (구분건물 포함)</td><td>국공유지 추정액(천원)</td><td>현금청산자 추정액(천원)</td><td>최종 종전자산 추정액(천원)</td></tr><tr><td>155,578,610</td><td>200,298,529</td><td>69,596,870</td><td>35,587,714</td><td>320,289,425</td></tr></table> ※ 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임. ※ 종전자산은 향후 사업시행인가 고시일을 기준으로 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임.					토지 추정액(천원)	건물 추정액(천원) (구분건물 포함)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	최종 종전자산 추정액(천원)	155,578,610	200,298,529	69,596,870	35,587,714	320,289,425						
토지 추정액(천원)	건물 추정액(천원) (구분건물 포함)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	최종 종전자산 추정액(천원)																	
155,578,610	200,298,529	69,596,870	35,587,714	320,289,425																	
추정분담금 산출	※ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><td colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</td><td>추정 권리가액(b)</td><td>추정분담금(a-b)</td></tr><tr><td>전용 32.8㎡형</td><td>약 736백만원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.32%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 44.3㎡형</td><td>약 926백만원</td></tr><tr><td>전용 59.9㎡형</td><td>약 1,224백만원</td></tr><tr><td>전용 84.9㎡형</td><td>약 1,554백만원</td></tr><tr><td>전용 114.8㎡형</td><td>약 1,858백만원</td></tr></table>					권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 32.8㎡형	약 736백만원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.32%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 44.3㎡형	약 926백만원	전용 59.9㎡형	약 1,224백만원	전용 84.9㎡형	약 1,554백만원	전용 114.8㎡형	약 1,858백만원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용 32.8㎡형	약 736백만원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (110.32%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																		
전용 44.3㎡형	약 926백만원																				
전용 59.9㎡형	약 1,224백만원																				
전용 84.9㎡형	약 1,554백만원																				
전용 114.8㎡형	약 1,858백만원																				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

5. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도 로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20~25	보조 간선도로	1,843 (181)	마포동 34-7	상수동 349-4	일반 도로			
변경	중로	1	-	20~30	보조 간선도로	1,843 (181)	마포동 34-7	상수동 349-4	일반 도로			
기정	중로	2	27	15~18	집산도로	1,200 (111)	신수동	현석동	일반 도로		건고제177호 (1962.12.8.)	
변경	중로	2	27	15~18	집산도로	1,200 (111)	신수동	현석동	일반 도로		건고제177호 (1962.12.8.)	
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	328 (123)	구수동 76-4	신정동 87-2	일반 도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
변경	소로	3	-	6~8	국지도로	205 (-)	신정동 37	신정동 87-2	일반 도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
신설	소로	2	a	8.5	국지도로	122	구수동 76-4	신정동 37	일반 도로			
기정	소로	3	16	4~6	국지도로	200	신정동 37	현석동 44	일반 도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
변경	소로	2	b	8	국지도로	180	신정동 37	현석동 44	일반 도로			

※ 연장의 ()는 대상지 내 구간임

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.)	

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.)	-

6. 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

※ 「서울시 주택조례 제8조의 4」에 따라 500세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적×1.25 이상 확보 = (675×2.5)×1.25 = 2,109.38㎡ 이상 < 2,370.0㎡ 계획

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

7. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	광흥창 역세면(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	제1종근린생 활시설	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%									
		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	-	-			
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)									

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함.

[상한용적률 산출]

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

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 공원의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 • 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계 구축 • 비상시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 • 단지내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

9. 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	-

10. 세입자 주거대책

가. 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

1) 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

2) 손실보상

구분		내용	비 고
주거 세입자	주거이전 비	• 「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	

11. 정비사업 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	광흥창역세권 (현석동) 토지등소유자	현황 : 314세대 계획 : 675세대 증) 361세대	-

12 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				
공공임대주택의 의무면적	구분	내 용			비 고	
	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 (㎡)
		합계			138	12,448.8
		59형	59.9	85.1	113	9,616.3
		84형	84.9	113.3	25	2,832.5
						77.76%

13. 인구 및 주택의 수용계획

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)	세대수				구성비 (%)	비 고
	계	분양	장기전세 주택	임대		
합 계	675	477	138	60	100.0	
60㎡이하	493	320	113	60	73.1	
60㎡초과 ~ 85㎡이하	148	123	25	-	21.9	
85㎡초과	34	34	-	-	5.0	

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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