

◆ 서울특별시고시 제2026-240호

도시관리계획(광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(변경)·지형도면 고시

서울특별시 마포구 광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 마포구 공고 제2025-1532호(2025.09.11.)로 열람공고하고, 2026년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026.03.25.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 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 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시 장

I. 결정 취지

광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 건립을 위하여 도시관리계획(광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	광흥창역세권 (상수동 281-2일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	마포구 상수동 281-2일원	-	증) 3,064.0	3,064.0	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	광흥창역세권 (상수동 281-2일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	3,064.0	• 상수동 일원의 부족한 기반시설 확충 및 역세권 장기전세주택 건립을 위해 지구단위계획구역을 신설하여 계획적 개발을 도모하고자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경 후			
합 계	3,064.0	-	3,064.0	100.0	-	
주거지역	소계	3,064.0	-	3,064.0	100.0	-
	제2종일반주거지역	3,064.0	감) 3,064.0	-	-	-
	준주거지역	-	증) 3,064.0	3,064.0	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
마포구 상수동 281-2일원	제2종일반주거지역	준주거지역	3,064.0	•역세권 장기전세주택 건립을 위하여 당초 용도지역인 제2종일반주거지역을 준주거지역으로 변경하고자 함

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 획지 결정 조서

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	Ⅰ	마포구 상수동 281-2 일원	3,064.0	획지	공동주택 및 부대시설

2) 획지 결정 사유서

위치	결정내용	결정사유
마포구 상수동 281-2 일원	<ul style="list-style-type: none"> • 구역면적 : 3,064.0㎡ • 획지 : 3,064.0㎡ 	•역세권 장기전세주택 건립에 따라 획지 계획 수립

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
지정용도 (i)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 [지하1층 ~ 지상2층] 건축법 시행령 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 건축법 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) 건축법 시행령 별표 1 제7호의 판매시설 중 다목 상점 건축법 시행령 별표 1 제11호의 노유자시설 건축법 시행령 별표 1 제13호의 운동시설 건축법 시행령 별표 1 제14호의 업무시설 중 가목 공공업무시설 	-
불허용도 (a)	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도 이외의 용도 	

2) 건축물의 건폐율에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 준주거지역 : 60% 이하 	「서울특별시 도시계획조례」

3) 건축물의 용적률에 관한 결정 조서

■ 용적률에 관한 결정 조서

용적률	준주거지역 (제2종일반 → 준주거)	비고
기준용적률	200% 이하	제2종일반주거지역
상한용적률	500% 이하	장기전세주택 공급 및 공공시설 등 설치·제공

※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 체계 적용

■ 용적률 적용에 관한 계획

① 용적률 인센티브 적용기준

구분	적용기준	계획내용	비고
공공여시설 설치·제공	• 여성취창업 지원센터 기부채납	• 여성취창업 지원센터 : 165.30㎡ 부속토지면적(59.48㎡) + 환산부지면적(105.82㎡)	-
공공주택 계획	• 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세 주택으로 공급	• 장기전세주택 : 753.90㎡ 이상 완화용적률 50%의 환산부지면적(919.20㎡) - 여성취창업 지원센터(165.30㎡)	-

※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

－ 서울형 주거환경 정책(필수항목)

구분	운영기준	계획내용	비고
지속가능형 공동주택	• 「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조” 인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택” 으로 계획	• 리모델링이 쉬운 구조 적용	건축위원회 결정사항
친환경 건축물	• 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용	<ul style="list-style-type: none"> • ㉠환경성능부문 - 녹색건축인증 그린3(우량)등급 적용 • ㉡에너지성능부문 - 해당없음 • ㉢에너지관리부문 - [다]등급 → [나]등급 적용 • ㉣신·재생에너지부문 - 해당없음 	착공전 예비인증
역사문화 보전	• 사업대상지에 「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 하며 관련 위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 이행한 것으로 봄	• 해당없음	-

※ 건축위원회 심의 결과 및 착공전 예비인증에 따라 변경될 수 있음

－ 서울형 주거 환경 정책(권장항목)

구분	운영기준	계획내용	비고
커뮤니티 지원시설 설치	• 공동주택 거주자와 더불어 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상생활을 지원하는 시설로 설치 필요 시 다음의 기준을 적용하여 구체적인 관리·운영계획을 수립	• 해당없음	공급면적 기준

② 상한용적률 산정

구분	내용	산출내역
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
대지면적	3,064.00㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 공부상면적 : 3,064.00㎡ • 대지면적 : 3,064.00㎡
기준용적률	200%	<ul style="list-style-type: none"> • 제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	500%	<ul style="list-style-type: none"> • 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 체계 적용
완화된용적률1/2	150% 이상	<ul style="list-style-type: none"> • (상한용적률 - 기준용적률) / 2 = (500% - 200%) / 2 = 150%
공공기여 연면적	4,596.00㎡ 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 완화된용적률1/2 X 대지면적 = 150% X 3,064.00㎡ = 4,596.00㎡
대지환산면적	919.20㎡ 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 X 공공기여 연면적 / 지상부 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 4,596.00㎡ / 15,320.00㎡ = 919.20㎡

※ 공공기여 면적은 향후 건축위원회 심의 결과, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

— 공공기여시설 및 공공주택 계획

구분	산출결과	산출내역	비고
여성취창업 지원센터	59.48㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 470.19㎡ / 24,219.74㎡ = 59.48㎡ 	부속토지면적
	105.82㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 지상층 공공시설 설치비용(원) / 부지가역(원/㎡) + 지하층 공공시설 설치비용(원) / 부지가역(원/㎡) = 390.00㎡ X 4,128,182(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) + 80.19㎡ X 1,040,000(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) = 105.82㎡ 	환산부지면적
장기전세 주택	754.22㎡	<ul style="list-style-type: none"> • (59A형 대지환산면적 X 세대 수) + (59B형 대지환산면적 X 세대 수) + (75A형 대지환산면적 X 세대 수) + (84A형 대지환산면적 X 세대 수) = (16.16㎡ X 16) + (16.15㎡ X 9) + (20.24㎡ X 4) + (22.45㎡ X 12) = 754.22㎡ 	41세대
합 계		919.52㎡	919.20㎡ 이상

※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

③ 공공주택 건립 관련 수립기준에 관한 사항

구분	적용기준	계획내용	비고
공공주택 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙 	<ul style="list-style-type: none"> • 장기전세주택 : 총 41세대 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 59AType(전용 59.98㎡) : 16세대(39.02%) 계획 - 59BType(전용 59.98㎡) : 9세대(21.95%) 계획 - 75AType(전용 75.36㎡) : 4세대(9.76%) 계획 - 84AType(전용 84.98㎡) : 12세대(29.27%) 계획 	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회 혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회혼합(social mixing)적용 	-

※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

4) 건축물 높이에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
높이	<ul style="list-style-type: none"> • 최고 높이 80m 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 「서울시 가로구역별 건축물 높이기준」 • 「서울시 지구단위계획 수립기준」

5) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획

■ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 비주거시설의 건축

구분	관련조항	내 용
비주거 시설의 건축	운영기준 별표 2	3-1. 준주거지역 내 비주거 시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화를 도모하여야 한다.

■ 비주거시설 설치기준

구분	설치기준	계획내용	
비주거시설	<ul style="list-style-type: none"> • 도로변 등에 설치하여 가로활성화 도모 	지상1층	공공시설 : 390.00㎡
			근린생활시설 : 450.00㎡
		지상2층	-
			근린생활시설 : 958.16㎡
합 계	1,798.16㎡		

※ 비주거시설에 관한 세부계획(전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

6) 건축물의 배치·건축선에 관한 결정

■ 건축선에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	• 토정로변 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고

④ 기타사항에 관한 결정

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정

구분	계획내용	비고
대지내공지	전면공지 • 보도형전면공지 - 등, 서, 북측 대지경계선으로부터 3m	결정도면 참고
통로	공공보행통로 • 신설1개소(상수동 281-2 남측) - B=3m, L=54m	

나. 공공기여에 관한 계획

1) 기준 산정

• 3-1-2. 이 기준에 따른 공공기여 기준은 다음과 같다.
 가. 공공기여량은 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률(상한용적률 - 기준용적률 / 법적상한용적률 - 기준용적률을 말한다.)의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적으로 환산한 면적 이상으로 한다.
 나. 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 한다.
 다. 도시계획적으로 필요하거나 입안권자 또는 관련 위원회 등에서 필요하다고 판단한 공공시설등은 별도로 확보하게 할 수 있다.
 라. 공공주택 이외의 공공시설등의 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며, 공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양하여야 한다.

구분	내용	산출내역
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
대지면적	3,064.00㎡	• 공부상면적 : 3,064.00㎡ • 대지면적 : 3,064.00㎡
기준용적률	200%	• 제2종일반주거지역 → 준주거지역
상한용적률	500%	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 용적률 체계 적용
완화된용적률1/2	150% 이상	• (상한용적률 - 기준용적률) / 2 = (500% - 200%) / 2 = 150%
공공기여 연면적	4,596.00㎡ 이상	• 완화된용적률1/2 X 대지면적 = 150% X 3,064.00㎡ = 4,596.00㎡
대지환산면적	919.20㎡ 이상	• 대지면적 X 공공기여 연면적 / 지상부 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 4,596.00㎡ / 15,320.00㎡ = 919.20㎡

※ 공공기여 면적은 향후 건축위원회 심의 결과, 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 공공기여시설 및 공공주택 계획

구분	산출결과		산출내역	비고
여성취창업 지원센터	59.48㎡		• 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 470.19㎡ / 24,219.74㎡	부속토지면적
	105.82	165.30㎡	• 지상층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) + 지하층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) = 390.00㎡ X 4,128,182(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) + 80.19㎡ X 1,040,000(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) = 105.82㎡	환산부지면적
장기전세 주택	754.22㎡		• (59A형 대지환산면적 X 세대 수) + (59B형 대지환산면적 X 세대 수) + (75A형 대지환산면적 X 세대 수) + (84A형 대지환산면적 X 세대 수) = (16.16㎡ X 16) + (16.15㎡ X 9) + (20.24㎡ X 4) + (22.45㎡ X 12) = 754.22㎡	41세대
합 계			919.52㎡	919.20㎡ 이상

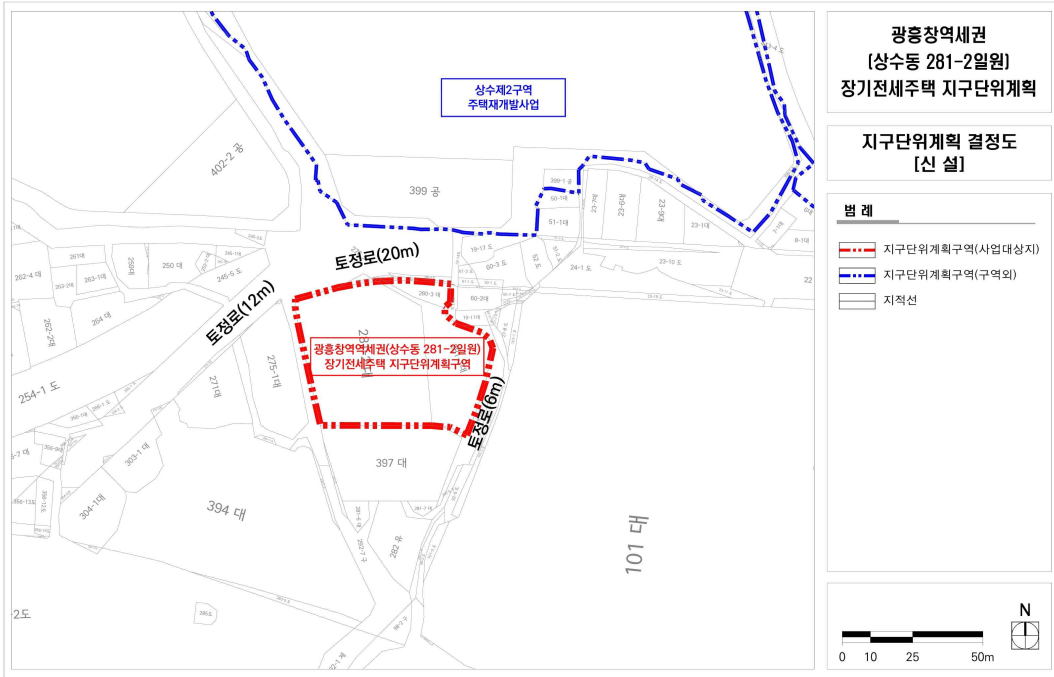
※ 장기전세주택에 관한 세부계획(세대수 및 전용면적 등)은 건축위원회 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 관계서류는 서울시청 공공주택과(☎02-2133-7071), 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9395)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함
- 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정임

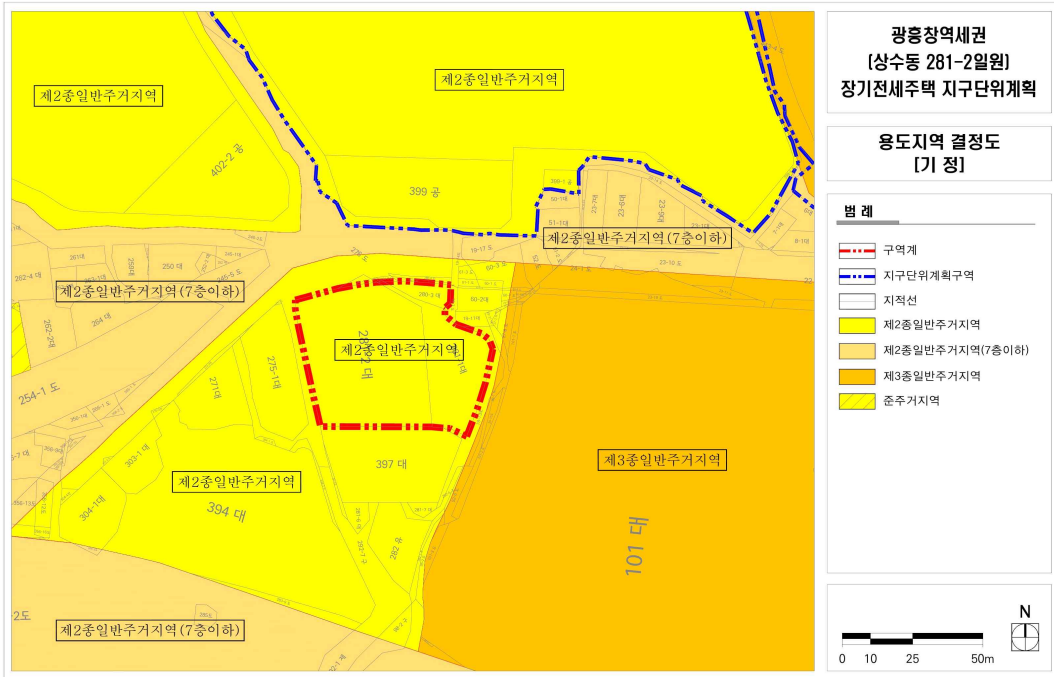
■ 붙임 : 결정도면

① 지구단위계획구역에 관한 결정도

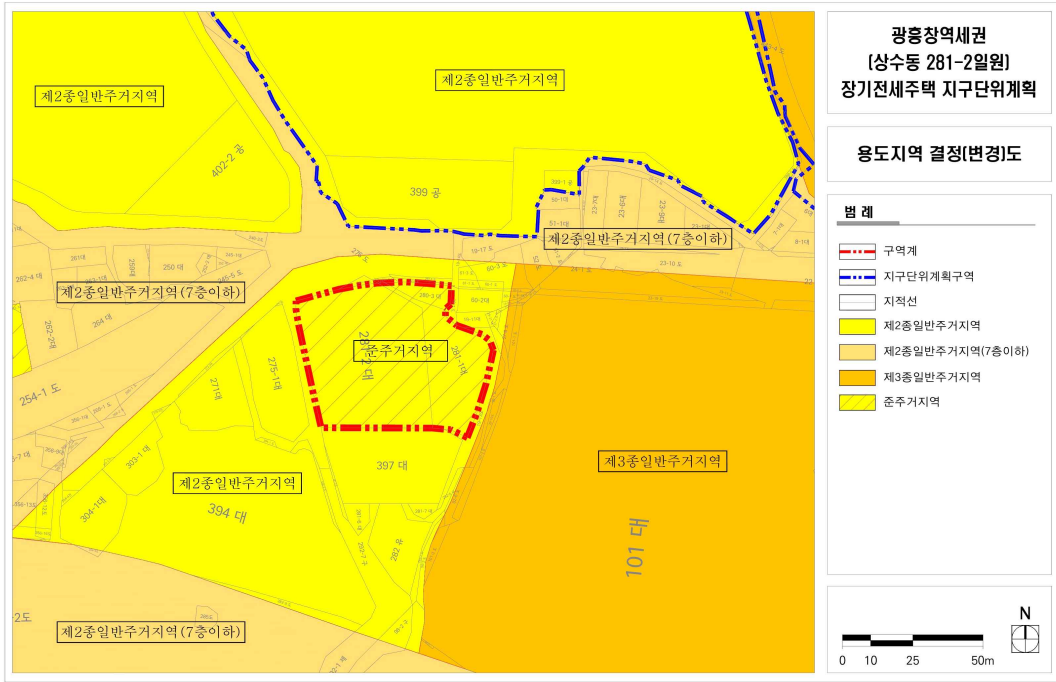


② 용도지역에 관한 결정도

<용도지역 결정도>



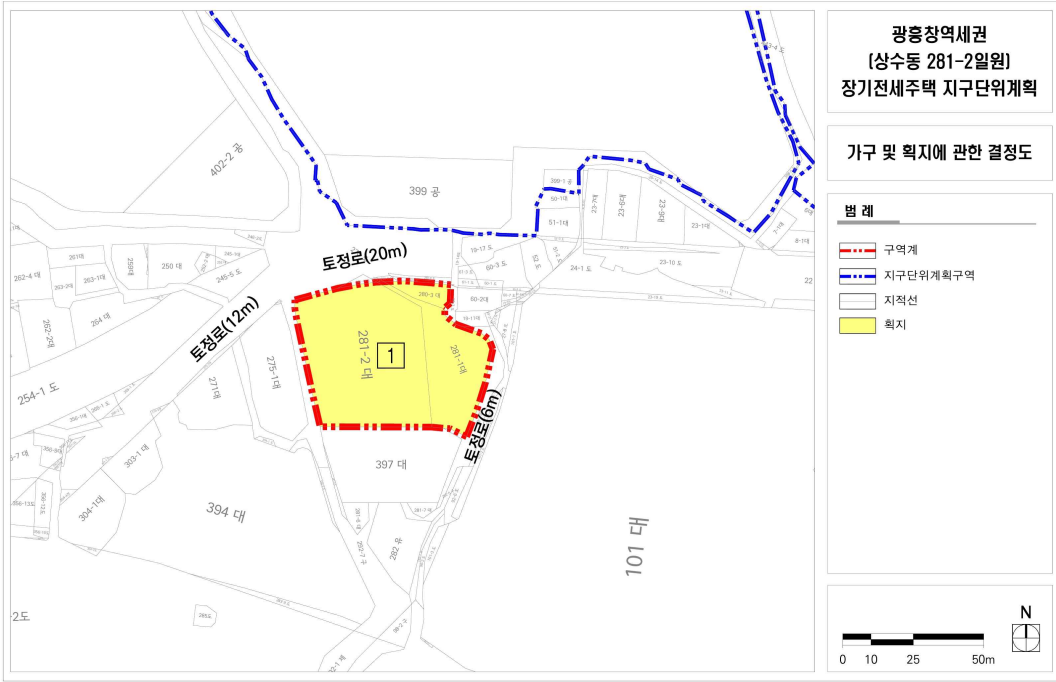
<용도지역 결정(변경)도>



③ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



④ 가구 및 획지에 관한 결정도



⑤ 지구단위계획 종합결정도

