

도시관리계획[광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택
지구단위계획]결정(경미한 변경)·지형도면 고시

서울특별시고시 제2026-240호(2026. 04. 30.)로 결정된 「광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획」에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 변경하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 17일
마 포 구 청 장

I. 결정(변경) 취지

광흥창역세권(상수동 281-2번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 내 서측 토정으로 최소 소요폭원(4m)에 따라 [획지계획, 용적률 적용에 관한 계획]을 변경하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

1) 획지 결정(변경) 조서

• 기정

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	①	마포구 상수동 281-2 일원	3,064.0	획지	공동주택 및 부대시설

• 변경

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
-	①	마포구 상수동 281-2 일원	3,051.8	획지	공동주택 및 부대시설

2) 획지 결정(변경) 사유서

위치	결정내용	결정사유
마포구 상수동 281-2 일원	• 획지면적 변경 - 3,064.0㎡ → 3,051.8㎡	• 서측 토정로의 최소 소요폭원(4m) 확보가 필요함에 따라 획지면적 변경

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

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음
- 2) 건축물의 건폐율에 관한 결정 조서 : 변경없음
- 3) 건축물의 용적률에 관한 결정(변경) 조서

■ 용적률에 관한 결정 조서 : 변경없음

■ 용적률 적용에 관한 계획(변경)

① 용적률 인센티브 적용기준

- 기정

구분	적용기준	계획내용	비고
공공기여시설 설치·제공	• 여성취창업 지원센터 기부채납	• 여성취창업 지원센터 : 165.30㎡ 부속토지면적(59.48㎡) + 환산부지면적(105.82㎡)	-
공공주택 계획	• 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 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

- 변경

구분	적용기준	계획내용	비고
공공기여시설 설치·제공	• 여성취창업 지원센터 기부채납	• 여성취창업 지원센터 : 169.06㎡ 부속토지면적(60.66㎡) + 환산부지면적(108.40㎡)	-
공공주택 계획	• 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급	• 장기전세주택 : 746.48㎡ 이상 완화용적률 50%의 환산부지면적(915.54㎡) - 여성취창업 지원센터(169.06㎡)	-

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

- 서울형 주거환경 정책(필수항목)(변경)

• 기정

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	㉠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

• 변경

구분	운영기준	계획내용	비고
지속가능형 공동주택	「건축법」 제8조에 의한 “리모델링이 쉬운 구조”인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 “장수명 주택”으로 계획	장수명 주택 적용	건축위원회 결정사항
친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용여	㉠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)(변경없음)

② 상한용적률 산정

• 기정

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	$완화된용적률1/2 \times 대지면적$ $= 150\% \times 3,064.00㎡ = 4,596.00㎡$
대지환산면적	919.20㎡ 이상	$대지면적 \times 공공기여 연면적 / 지상부 전체 연면적$ $= 3,064.00㎡ \times 4,596.00㎡ / 15,320.00㎡ = 919.20㎡$

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

• 변경

구분	내용	산출내역
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
대지면적	3,051.8㎡	- 공부상면적 : 3,064.00㎡ - 대지면적 : 3,051.80㎡
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	4,577.70㎡ 이상	$완화된용적률1/2 \times 대지면적$ $= 150\% \times 3,051.80㎡ = 4,577.70㎡$
대지환산면적	915.54㎡	$대지면적 \times 공공기여연면적 / 지상부 전체 연면적$ $= 3,051.80㎡ \times 4,577.70㎡ / 15,259㎡ = 915.54㎡$

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

－ 공공기여시설 및 공공주택 계획

● 기정

구분	산출결과		산출내역	비고
여성취창업 지원센터	165.30㎡	59.48㎡	• 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 470.19㎡ / 24,219.74㎡ = 59.48㎡	부속토지면적
		105.82㎡	• 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

● 변경

구분	산출결과		산출내역	비고
여성취창업 지원센터	169.06㎡	60.66㎡	• 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,051.80㎡ X 480.19㎡ / 24,158.61㎡ = 60.66㎡	부속토지면적
		108.40㎡	• 지상층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) + 지하층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) = 400.00㎡ X 4,128,182(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) + 80.19㎡ X 1,040,000(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) = 108.40㎡	환산부지면적
장기전세 주택	747.25㎡		• (59A형 대지환산면적 X 세대 수) + (59B형 대지환산면적 X 세대 수) + (75A형 대지환산면적 X 세대 수) + (84A형 대지환산면적 X 세대 수) = (15.97㎡ X 16) + (16.00㎡ X 9) + (20.24㎡ X 4) + (22.28㎡ X 12) = 747.25㎡	41세대
합 계			916.31㎡	915.54㎡ 이상

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

③ 공공주택 건립 관련 수립기준에 관한 사항

• 기정

구분	적용기준	계획내용	비고
공공주택 계획	• 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙	• 장기전세주택 : 총 41세대 계획 - 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	-
	• 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 함	• 사회혼합(social mixing)적용	-

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

• 변경

구분	적용기준	계획내용	비고
공공주택 계획	• 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙	• 장기전세주택 : 총 41세대 계획 - 59AType(전용 59.96㎡) : 16세대(39.02%) 계획 - 59BType(전용 59.99㎡) : 9세대(21.95%) 계획 - 75AType(전용 75.99㎡) : 4세대(9.76%) 계획 - 84AType(전용 84.96㎡) : 12세대(29.27%) 계획	-
	• 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 함	• 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(변경없음)

5) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획(변경)

■ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 비주거시설의 건축(변경없음)

■ 비주거시설 설치기준

• 기정

구분	설치기준	계획내용	
비주거시설	• 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

• 변경

구분	설치기준	계획내용	
비주거시설	• 도로변 등에 설치하여 가로활성화 도모	지상1층	공공시설 : 400.00㎡
			근린생활시설 : 450.00㎡
		지상2층	-
			근린생활시설 : 944.45㎡
		합 계	1,794.45㎡

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

6) 건축물의 배치·건축선에 관한 결정(변경없음)

4] 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경없음)

나. 공공기여에 관한 계획(변경)

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.

• 기정

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

• 변경

구분	내용	산출내역
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역	-
대지면적	3,051.8㎡	• 공부상면적 : 3,064.00㎡ • 대지면적 : 3,051.80㎡
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	4,577.70㎡ 이상	• 완화된용적률1/2 X 대지면적 = 150% X 3,051.80㎡ = 4,577.70㎡
대지환산면적	915.54㎡	• 대지면적 X 공공기여연면적 / 지상부 전체 연면적 = 3,051.80㎡ X 4,577.70㎡ / 15,259㎡ = 915.54㎡

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

2) 공공기여시설 및 공공주택 계획

• 기정

구분	산출결과		산출내역	비고
여성취창업 지원센터	165.30㎡	59.48㎡	• 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,064.00㎡ X 470.19㎡ / 24,219.74㎡ = 59.48㎡	부속토지면적
		105.82	• 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

• 변경

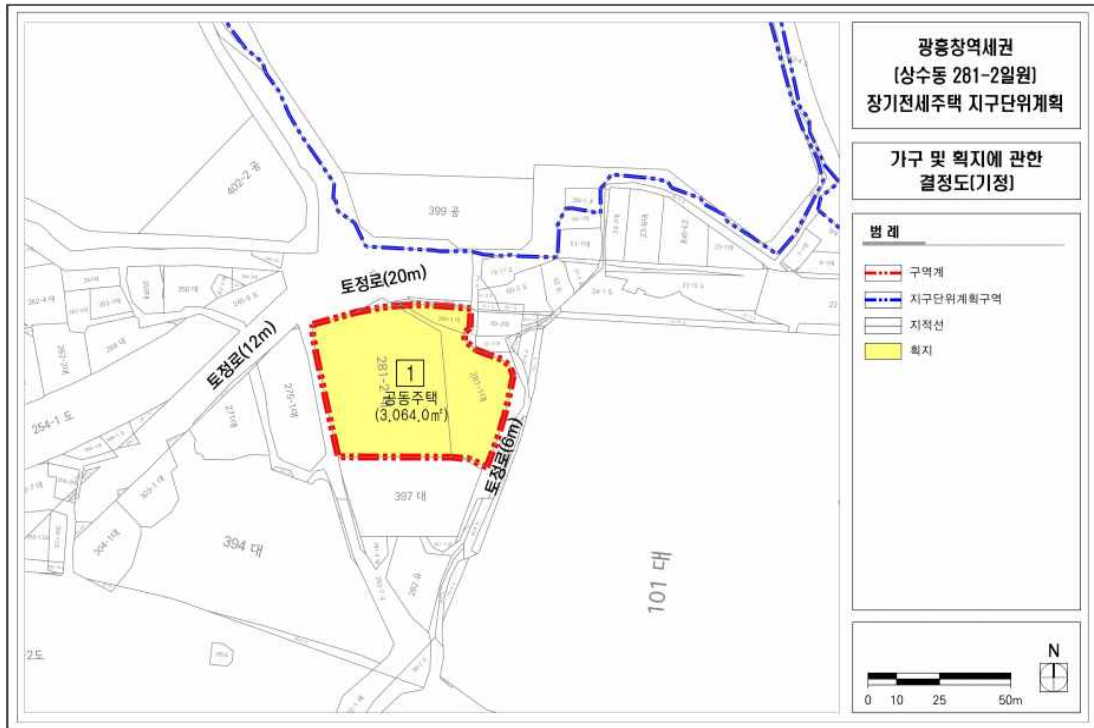
구분	산출결과		산출내역	비고
여성취창업 지원센터	169.06㎡	60.66㎡	• 대지면적 X 공공기여시설 연면적 / 건축물 전체 연면적 = 3,051.80㎡ X 480.19㎡ / 24,158.61㎡ = 60.66㎡	부속토지면적
		108.40㎡	• 지상층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) + 지하층 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡) = 400.00㎡ X 4,128,182(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) + 80.19㎡ X 1,040,000(원/㎡) / 16,002,044(원/㎡) = 108.40㎡	환산부지면적
장기전세 주택	747.25㎡		• (59A형 대지환산면적 X 세대 수) + (59B형 대지환산면적 X 세대 수) + (75A형 대지환산면적 X 세대 수) + (84A형 대지환산면적 X 세대 수) = (15.97㎡ X 16) + (16.00㎡ X 9) + (20.24㎡ X 4) + (22.28㎡ X 12) = 747.25㎡	41세대
합 계			916.31㎡	915.54㎡ 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 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9395)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함
- 고사문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지아름(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정임

- 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



- 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)

