

◆ 서울특별시고시 제2022-453호
**도시관리계획(마장축산물시장 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면
고시**

서울특별시 성동구 마장동 510-3번지 일대에 대하여 2022년 제7차 도시·건축공동위원회 (2022.05.11.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(마장축산물시장 일대 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 24일

서울특별시

I. 결정 취지

- 마장축산물시장 일대 도시재생사업의 효과를 높이고, 사업 종료 이후에도 시장의 활성화 및 지속적 지역관리를 위한 목적과 서마장 저층주거지 정주환경 보호 등 주변 여건 변화에 대응하기 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정한 사항임

II. 도시관리계획 결정조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획구역 변경(폐지) 결정조서
☐ 지구단위계획구역 변경(폐지) 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
폐지	마장축산물시장 시장정비구역	성동구 마장동 480-5번지 외 1필지	2,939.3	감) 2,939.3	-	서울특별시고시 제2020-380호 (2020.09.17.)	-

☐ 지구단위계획구역 변경(폐지) 사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	변경 사유
폐지	-	성동구 마장동 480-5번지 외 1필지	2,939.3	- 마장축산물시장 일대 지구단위계획 신규 수립에 따른 통합 관리를 위해 「마장축산물시장 시장정비사업 추진계획 승인-지구단위계획 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2020-380호)」로 최초 결정된 지구단위계획 결정 사항을 폐지하고, - 해당 계획 내용을 마장축산물시장 일대 지구단위계획에 포함하여 결정함.

2. 지구단위계획구역 결정(신설)조서

☐ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	마장축산물시장 일대 지구단위계획구역	성동구 마장동 510-3 일대	-	증) 269,091.0	269,091.0	-	-

☐ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시번호	위치	면적(㎡)	결정 사유
신설	-	성동구 마장동 510-3번지 일대	269,091.0	「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획(서울특별시고시 제2019-304호)」의 보완형으로 도시재생사업의 효과를 높이고, - 재생사업 종료 이후에도 시장 활성화 및 지속적 지역관리를 위한 도시관리계획 수립을 목적으로, - 시장 활성화 및 서마장 저층주거지 정주환경 보호를 위해 용도계획과 주변 여건 변화에 대응하기 위해 지구단위계획을 결정하고자 함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

☐ 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
총계		269,091.0	-	269,091.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	24,968.5	-	24,968.5	9.3	-
	제2종일반주거지역	34,484.7	-	34,484.7	12.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	137,394.3	-	137,394.3	51.1	-
	제3종일반주거지역	35,544.6	-	35,544.6	13.2	-
	준주거지역	24,223.4	-	24,223.4	9.0	-
상업지역	일반상업지역	12,475.5	-	12,475.5	4.6	-

2. 기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

☐ 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	2,409	42,223.1	3	780	13,699.3	2	848	16,638.3	3	781	11,885.5
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	663	16,205.7	-	-	-	1	663	16,205.7	-	-	-
중로	3	1,229	22,436.2	1	489	10,665.1	-	-	-	2	740	11,771.1
소로	4	517	3,581.2	2	291	3,034.2	1	185	432.6	1	41	114.4

□ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	58	30~40	주간선도 로	1,850 (663)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반도 로	-	2020.10.22. (서울시고시 제428호)	고산자로
기정	중로	1	149	20	보조 간선도로	3,632 (489)	중로1-135 (응봉동 234-1)	마장교 (대2-38)	일반도 로	-	1975.12.17. (건설부고시 제201호)	살곶이길
기정	중로	3	115	12	-	630	마장동 517	마장동 501	-	-	1978.08.23. (서울시고시 제429호)	청계천로
변경	중로	3	115	12	집산 도로	630	마장동 517	마장동 501	일반도 로	-	1978.08.23. (서울시고시 제429호)	청계천로
기정	중로	3	116	12	-	630 (110)	마장동 498	마장동 439	-	-	1978.08.23. (서울시고시 제429호)	마장로35길
변경	중로	3	116	12	집산 도로	630 (110)	마장동 498	마장동 439-2	일반도 로	-	1978.08.23. (서울시고시 제429호)	마장로35길
기정	소로	1	-	10	국지 도로	659 (280)	마장동 769-1	마장동 521-8	-	-	2006.5.25. (성동구고시 제2006-27호)	철도횡단부분(지하) B=15m / L=13m 마장로35나길 ~고산자로22길
변경	소로	1	A	10	국지 도로	659 (280)	마장동 769-1	마장동 521-8	일반도 로	-	2006.5.25. (성동구고시 제2006-27호)	철도횡단부분(지하) B=15m / L=13m 마장로35나길 ~고산자로22길
기정	소로	3	-	6	-	41	마장동 456-1	마장동 456-2	-	-	1991.06.08. (서울시고시 제156호)	청계천로10가길, 청계천로12가길
변경	소로	3	A	6	국지 도로	41	마장동 456-1	마장동 456-2	일반도 로	-	1991.06.08. (서울시고시 제156호)	청계천로10가길, 청계천로12가길
기정	소로	2	5	7.5~8.5	국지 도로	185	마장동 450-24	마장동 527	일반도 로	-	1964.09.30. (서울시공고 제386호)	용두토지구획정리 사업에 의하여 환지처분된 도로 청계천로10가길
기정	소로	1	1	10	국지 도로	322 (11)	마장동 450-24	홍익동 435	일반도 로	-	1964.09.30. (서울시공고 제386호)	용두토지구획정리 사업에 의하여 환지처분된 도로 청계천로10가길

별도로 표기된 ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장임

☐ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유	비고
중로 3-115	중로 3-115	• 도로 기능 및 사용형태 부여	• 도로 기능 및 사용형태 누락으로 중로 3-115에 집산도로 기능 부여	-
중로 3-116	중로 3-116	• 도로 기능 및 사용형태 부여 • 종점 정정	• 도로 기능 및 사용형태 누락으로 중로 3-116에 집산도로 기능 부여 • 현재 지번현황을 반영하여 마장동 439에서 439-2로 종점 정정	-
소로 1-	소로 1-A	• 노선번호 부여	• 노선번호가 누락되어 해당 내용을 부여함	-
소로 3-	소로 3-A	• 노선번호 부여 • 도로 기능 및 사용형태 부여	• 노선번호가 누락되어 해당 내용을 부여함 • 도로 기능 및 사용형태 누락으로 소로 3-A에 국지도로 기능 부여	-

2) 지하도로(변경없음)

☐ 지하도로 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점					
기정	①	지하도로	지하도로	마장동 480-7	마장동 509-1	6	10	60㎡	1981.03.14. (서울시고시 제71호)	보행용

3) 주차장

☐ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	주차장	마장동 463-2 외 1필지	482.0	-	482.0	2008.02.05. (성동구고시 제2008-12호)	마장 공영주차장
기정	②	주차장	마장동 522-1	882.6	-	882.6	2011.07.21. (성동구고시 제2011-48호)	마장축산물시장 서문 공영주차장
기정	③	주차장	마장동 525	1,896.0	-	1,896.0	2019.09.26. (성동구고시 제2019-87호)	마장축산물시장 공영주차장 (도시재생활성화계획 재생거점 마장청계플랫폼 525 복합화)
신설	④	주차장	마장동 459-6 외 1필지	-	증) 537.4	537.4	-	입체적 결정 지상 1층(537.4㎡)

입체적 결정의 범위 및 규모는 추후 변경될 수 있음.

☐ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	④	주차장	마장동 459-6 외 1필지	지상1층	-	증) 537.4	537.4	-	서마장 상생센터 조성

입체적 결정의 범위 및 규모는 추후 변경될 수 있음.

☐ 입체적 도시계획시설(주차장) 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	주차장	신설 - 위치 : 지상1층 - 면적 : 537.4㎡	기존 공영 주차장으로 사용되던 마장동 459-6 외 1필지의 주차장을 서마장 상생센터(지상2층~4층) 내 지상1층에 입체적 도시계획시설(주차장)으로 결정

4) 철도(변경없음)

☐ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	고속철도	마장동 437	마장동 499	-	715.3	16,518.7 (7,322.2)	1911.09.25. (조선총독부고시 제296호)	분당선, 경의·중앙선
기정	②	철도	도시철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 번지 일원 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지 일원 (4호선 상계역)	용두역 (2호선) 제기동역 (1호선) 고려대역 (6호선) 미아 사거리역 (4호선) 월계역 (1호선) 하계역 (7호선) 상계역 (4호선)	13,410	144,814.6	2020.04.16. (서울시고시 제2020-154호)	동북선 도시철도
기정	③	철도	도시철도 (102 정거장)	성동구 마장동 474-28번지 일원			-	2,179.4	2020.04.16. (서울시고시 제2020-154호)	동북선 도시철도 고산자로 [마장동474 -28번지], 청계천로10나길[마장동450-65 번지] 중복결정

별도로 표기된 ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장·면적임.

나. 공간시설**1) 광장**☐ **광장 결정조서**

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류 (세분)	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	광장	근린광장	마장동 804 일대	-	증) 1,090.79	1,090.79	-	청계천 연결광장

☐ **광장 결정사유서**

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	결정사유	비고
①	광장	근린광장	근린광장 신설	마장 축산물시장과 청계천 간 연결성 및 인지성 강화, 방문객 활용개선 등 입구성을 제공하기 위해 근린광장 신설	-

2) 공원(변경없음)☐ **공원 결정조서**

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류 (세분)	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공원	어린이공원	마장동 450-67	350.3	-	350.3	1994.08.16. (서울시고시 제1994-267호)	서마장 어린이공원

다. 공공·문화체육시설**1) 공공청사(변경없음)**☐ **공공청사 결정조서**

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류 (세분)	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공공 청사	구청사	마장동 527-10	1,323.0	-	1,323.0	1997.04.15. (서울시고시 제1997-101호)	성동구 도시관리공단

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

☐ 최대개발규모 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
최대개발규모	고산자로변 구역 01, 02	2,000㎡ 이하	최대개발규모 적용 예외 ① 공동개발 계획(공동개발 지정 또는 권장)이 수립된 대지 ② 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하거나, 이미 공동개발이 진행된 대지 ③ 별도의 획지계획이 수립되어 있는 대지 ④ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업을 추진하는 경우 ⑤ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업을 추진하는 경우 ⑥ 「서울특별시 역사권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 사업을 추진하는 경우 ⑦ 「건축법」에 따른 특별건축구역을 지정하는 경우
	서마장구역 01, 02 동마장구역 시장아케이드변 구역	1,000㎡ 이하	

* 고산자로변구역: 최대개발규모(2,000㎡)를 초과하는 규모로 개발 시 특별계획구역으로 별도지정하여 지구단위계획 내용에 부합하는 세부개발계획 수립을 통해 계획 적 정비 유도. (단, 최대개발규모를 초과하는 기존 필지는 예외)

* 서마장구역: 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 특별계획구역으로 별도 지정하여 지구단위계획 지침을 기준으로 세부개발계획을 수립하여야 함.

나. 획지계획

☐ 획지계획 결정조서

구분	적용대상	계획내용	비고
획지	시장전략거점 특별계획가능구역①	면적 : 5,231.8㎡ 토지이용 및 개발단위를 고려하여 특별계획가능구역에 대해 획지계획 수립 필지분할가능선에 따라 획지 분할하여 개발 가능	신설
획지	시장전략거점 특별계획가능구역②	면적 : 1,817.5㎡ 토지이용 및 개발단위를 고려하여 특별계획가능구역에 대해 획지계획 수립	신설
획지	시장정비구역	면적 : 2,939.3㎡ (기 계획된 시장정비사업 추진계획 반영)	신설

* 특별계획가능구역의 효력기간 종료 후에는 특별계획가능구역 '해제 시' 지침에서 정하는 바에 따른다.

다. 공동개발

☐ 공동개발 결정조서

구분	위치	계획내용
공동개발 지정	구역 내 명지	• 단독개발이 불가능한 필지(명지) • 토지이용의 비효율성이 예상되는 필지(90㎡ 미만) 또는 현황상 기계발전 필지 중 소유자가 동일한 필지
	서마장 공유지분 블록 일대	• 복잡한 소유 관계로 인해 건축행위가 어려운 지역의 개발을 촉진하기 위해, 필지 정형화 및 개발단위 조정을 위한 공동개발 지정 (소유자가 동일한 필지)
공동개발 권장	구역 내 명지	• 단독개발이 불가능한 필지(명지) • 토지이용의 비효율성이 예상되는 필지(90㎡ 미만) 또는 현황상 기계발전 필지 중 소유자가 상이한 필지
	서마장 공유지분 블록 일대	• 복잡한 소유 관계로 인해 건축행위가 어려운 지역의 자율적 정비를 촉진하기 위해 필지 정형화 및 개발단위 조정
	차량출입불가대지	• 고산자로변 역사권 개발을 유도할 필요가 있고, 이면부 또는 공동주차출입구를 통한 차량 진입이 필요한 차량출입불가대지

구분	위치	계획내용
자율적 (선택적) 공동개발	구역 전체	• 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 인접한 대지의 토지 소유자 간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 성동구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단·장변의 비율이 1:3 이상의 되는 경우 불허

□ 가구 및 획지 결정조서

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
1	-	공동개발 지정	52	마장동	450-74	21.1	-	과소필지 및 동일소유 기계발	서마장 구역
				마장동	450-43	7.9	-		
				마장동	450-73	23	-		
2	-	공동개발 지정	73.6	마장동	450-40	62.6	-	과소필지 및 동일소유 기계발	서마장 구역
				마장동	450-78	5.9	-		
				마장동	450-42	5.1	-		
3	-	공동개발 지정/권장	296.5	마장동	450-19	195.4	2	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	450-18	83.6	2		
				마장동	450-32	7.6	-		
				마장동	450-38	9.9	-		
4	-	공동개발 지정/권장	272.1	마장동	450-16	216.9	1	과소필지 및 소유는 상이하 기계발	서마장 구역
				마장동	450-48	10.6	-		
				마장동	450-17	33.7	-		
				마장동	450-34	10.9	-		
5	-	공동개발 지정	71.4	마장동	450-86	26.4	-	맹지고려(소유동일)	서마장 구역
				마장동	450-15	30.8	-		
				마장동	450-55	14.2	-		
6	-	공동개발 지정	31.8	마장동	450-85	14	-	과소필지 및 동일소유 기계발	서마장 구역
				마장동	450-84	12.8	-		
				마장동	450-56	5	-		
7	-	공동개발 지정	248.6	마장동	450-7	10.9	2	맹지고려(소유동일)	서마장 구역
				마장동	450-8	237.7	2		
8	-	공동개발 지정/권장	135.9	마장동	450-53	43.3	-	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	450-60	25.8	-		
				마장동	450-58	6.3	-		
				마장동	450-61	7.6	-		
				마장동	450-62	26.1	-		
				마장동	450-59	26.8	-		
9	-	공동개발 지정	65.9	마장동	450-82	15.6	1	과소필지 및 동일소유 기계발	서마장 구역
				마장동	450-83	3.7	1		
				마장동	450-36	46.6	-		
10	-	공동개발 지정/권장	198.6	마장동	464-32	146.2	-	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	464-49	1.3	-		
				마장동	464-5	51.1	-		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
11	-	공동개발 지정	96.9	마장동	464-13	8.3	-	과소필지 및 동일소유 기개발	서마장 구역
				마장동	464-14	88.6	-		
12	-	공동개발 지정	112.1	마장동	469-16	41.3	-	과소필지 및 동일소유 기개발	서마장 구역
				마장동	469-25	70.8	-		
13	-	공동개발 지정	180.2	마장동	469-20	84.2	1	맹지교려(소유동일)	서마장 구역
				마장동	469-30	96	2		
14	-	공동개발 권장	180.8	마장동	469-3	116	-	과소필지 및 소유는 상이하 나 기개발	서마장 구역
				마장동	469-32	63.9	-		
15	-	공동개발 지정	167.1	마장동	469-18	165.3	-	맹지교려(소유동일)	서마장 구역
				마장동	469-35	1.8	-		
16	-	공동개발 지정/권장	276	마장동	466-17	77	-	맹지교려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	466-16	9.6	-		
				마장동	466-18	122	1		
				마장동	466-14	67.4	-		
17	-	공동개발 지정	168.2	마장동	466-45	85.2	-	과소필지 및 동일소유 기개발	서마장 구역
				마장동	466-46	83	-		
18	-	공동개발 지정	498.9	마장동	466-47	83.2	1	동일소유 기개발	서마장 구역
				마장동	466-8	310.2	1		
				마장동	466-5	105.5	1		
19	-	공동개발 지정	159.8	마장동	466-42	117.8	-	동일소유 기개발	서마장 구역
				마장동	466-3	42	-		
20	-	공동개발 지정	297.9	마장동	466-30	288.3	-	맹지교려(소유동일)	서마장 구역
				마장동	466-29	5.3	-		
				마장동	466-36	4.3	-		
21	-	공동개발 지정	191.7	마장동	511-21	76.3	-	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	511-22	115.4	-		
22	-	공동개발 지정	335.3	마장동	439-4	287.6	-	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	439-5	47.7	-		
23	-	공동개발 지정	133.9	마장동	761-32	73.7	1	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	761-9	60.2	1		
24	-	공동개발 지정/권장	285.9	마장동	480-25	83.2	-	맹지교려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	480-19	49.6	-		
				마장동	480-26	49.6	-		
				마장동	480-20	103.5	-		
25	-	공동개발 지정	184.9	마장동	481-8	52.3	2	동일소유 기개발	시장아케이 드 구역
				마장동	481-13	132.6	1		
26	-	공동개발 권장	152	마장동	481-19	150.7	1	맹지교려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	481-1	1.3	-		
27	-	공동개발 지정	141.5	마장동	481-20	123.6	-	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	481-46	8.9	-		
28	-	공동개발 권장	83	마장동	481-61	82	-	맹지교려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	481-63	1	-		
29	-	공동개발 권장	568.7	마장동	481-36	1	-	맹지교려(소유상이)	시장아케이 드 구역
				마장동	481-64	567.7	1		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
30	-	공동개발 지정	144.1	마장동	487-58	43.3	1	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	487-59	100.8	1		
31	-	공동개발 권장	319.6	마장동	513-11	281.3	3	맹지고려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	513-28	38.3	-		
32	-	공동개발 권장	190.2	마장동	513-16	79.9	-	맹지고려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	513-34	110.3	-		
33	-	공동개발 권장	190.9	마장동	513-30	82.7	-	맹지고려(소유상이)	동마장 구역
				마장동	513-33	108.2	-		
34	-	공동개발 권장	258.5	마장동	519-9	142.7	-	맹지고려(소유상이)	고산자로 구역
				마장동	519-3	115.8	-		
35	-	공동개발 지정	339.5	마장동	514-8	206.3	-	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	514-9	133.2	-		
36	-	공동개발 지정	180	마장동	514-1	61.4	-	과소필지 및 동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	514-6	118.6	-		
37	-	공동개발 지정	218.2	마장동	514-23	74.7	-	동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	514-2	143.5	-		
38	-	공동개발 권장	817.5	마장동	507-1	757	2	과소필지	동마장 구역
				마장동	507-6	60.5	-		
39	-	공동개발 지정/권장	250.5	마장동	510-32	58.9	-	과소필지	시장 아케이드 구역
				마장동	510-31	21.4	-		
				마장동	510-30	67.1	-		
				마장동	510-29	38.1	-		
				마장동	510-28	65	-		
40	-	공동개발 지정	126.9	마장동	510-24	64.2	-	과소필지 및 동일소유	동마장 구역
				마장동	510-22	62.7	-		
41	-	공동개발 권장	127.3	마장동	510-35	61.7	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	510-34	65.6	-		
42	-	공동개발 지정	246	마장동	510-37	22.2	-	과소필지 및 동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	510-16	186.3	-		
				마장동	510-23	37.5	-		
43	-	공동개발 권장	182.8	마장동	511-28	51.8	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	511-27	51.5	2		
				마장동	511-26	55.4	-		
				마장동	511-29	14.1	-		
				마장동	511-30	9.8	-		
				마장동	511-40	0.3	-		
44	-	공동개발 권장	214	마장동	511-36	81.9	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	511-35	132.1	-		
45	-	공동개발 지정	118.6	마장동	511-11	62.8	-	과소필지 및 동일소유 기개발	동마장 구역
				마장동	511-12	55.8	-		
46	-	공동개발 권장	307.2	마장동	761-26	72.1	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	시장 아케이드 구역
				마장동	761-27	81	-		
				마장동	761-28	81	-		
				마장동	761-29	73.1	-		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
47	-	공동개발 권장	555.7	마장동	480-24	40.4	-	맹지고려(소유상이) 및 과소필지 차량출입불허구간으로 차량출입 불가	시장 이케이드 구역
				마장동	480-23	27	-		
				마장동	480-7	57.9	-		
				마장동	480-27	70.7	-		
				마장동	480-22	104.5	8		
				마장동	480-6	219.9	-		
48	-	공동개발 지정/권장	184.2	마장동	481-74	9.6	1	과소필지	동마장 구역
				마장동	481-10	60.2	1		
				마장동	481-14	114.4	-		
49	-	공동개발 권장	121.5	마장동	481-11	55.4	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	481-7	66.1	-		
50	-	공동개발 권장	177.9	마장동	481-3	105.5	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	481-2	72.4	-		
51	-	공동개발 권장	155.2	마장동	487-55	110.1	-	과소필지 및 소유는 상이하 나 기개발	동마장 구역
				마장동	487-56	45.1	-		
52	-	공동개발 권장	592.9	마장동	520-28	54.3	2	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	520-18	538.6	1		
53	-	공동개발 권장	587.6	마장동	519-8	183.6	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	519-26	330.7	-		
				마장동	519-22	73.3	-		
54	-	공동개발 권장	1,343.1	마장동	522-4	298.8	1	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	522-3	504.8	-		
				마장동	522-2	539.5	3		
55	-	공동개발 권장	978.2	마장동	521-9	158.3	3	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	521-8	819.9	-		
56	-	공동개발 권장	1,132	마장동	521-12	185.8	1	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	521-13	168.6	2		
				마장동	521-11	415.9	7		
				마장동	521-10	361.7	7		
57	-	공동개발 권장	982.8	마장동	518-12	122.3	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	518-13	171.9	-		
				마장동	518-19	507.4	3		
				마장동	518-18	181.2	1		
58	-	공동개발 지정/권장	163.5	마장동	513-10	4.6	-	맹지고려(소유상이) 및 과소필지	동마장 구역
				마장동	513-15	89.3	-		
				마장동	513-24	43	-		
				마장동	513-36	26.6	-		
59	-	공동개발 지정/권장	162.8	마장동	513-2	40.8	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	513-3	49.6	-		
				마장동	513-4	58.6	-		
				마장동	513-39	13.8	1		
60	-	공동개발 권장	180.4	마장동	514-5	142.6	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	514-12	37.8	-		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
61	-	공동개발 지정/권장	247.7	마장동	514-4	207.6	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	514-40	3.8	-		
				마장동	514-22	18.7	-		
				마장동	514-13	4.9	-		
				마장동	514-3	10.5	-		
				마장동	514-37	2.1	-		
62	-	공동개발 권장	166.1	마장동	516-1	106.1	1	과소필지	동마장 구역
				마장동	516-2	60	1		
63	-	공동개발 권장	153.2	마장동	516-3	66.3	-	과소필지	동마장 구역
				마장동	516-4	53.7	-		
				마장동	516-5	33.2	-		
64	-	공동개발 권장	452.8	마장동	518-3	90.2	8	과소필지	고산자로 구역
				마장동	518-2	75.4	-		
				마장동	518-5	36	-		
				마장동	518-4	123.3	-		
				마장동	518-7	66.4	-		
65	-	공동개발 권장	399.7	마장동	518-6	61.5	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	519-30	65.3	-		
				마장동	519-31	239.3	-		
				마장동	519-32	65.3	-		
66	-	공동개발 권장	194.2	마장동	519-33	29.8	-	과소필지	고산자로 구역
				마장동	519-1	154.3	-		
67	-	공동개발 지정	179.8	마장동	519-12	39.9	-	과소필지 및 소유자 동일한 필지	고산자로 구역
				마장동	478-23	43.1	-		
				마장동	478-27	73.6	-		
68	-	공동개발 지정	223.1	마장동	478-28	63.1	-	과소필지 및 소유자 동일한 필지	고산자로 구역
				마장동	478-11	85.6	-		
69	-	공동개발 지정	157.1	마장동	478-4	137.5	1	과소필지 및 소유자 동일한 필지	고산자로 구역
				마장동	478-3	80.7	-		
70	-	공동개발 권장	360.3	마장동	478-2	76.4	-	과소필지 및 동일소유 기계발	고산자로 구역
				마장동	478-10	119	-		
				마장동	478-17	118	-		
71	-	공동개발 권장	663.5	마장동	478-20	123.3	-	맹지고려	고산자로 구역
				마장동	478-5	115.4	-		
				마장동	478-6	121.3	-		
				마장동	478-7	198	-		
72	-	공동개발 권장	1,371.9	마장동	478-8	228.8	2	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	478-4	137.5	1		
73	-	공동개발 권장	274	마장동	466-37	1,286.4	23	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	466-52	85.5	1		
				마장동	466-13	68.1	-		
73	-	공동개발 권장	274	마장동	466-12	10.2	-	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	466-10	195.7	-		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
74	-	공동개발 권장	160.4	마장동	466-31	85	-	과소필지	서마장 구역
				마장동	466-34	75.4	-		
75	-	공동개발 권장	2,037.6	마장동	460-22	1,911.7	112	과소필지 및 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-23	65.1	-		
				마장동	460-21	60.8	-		
76	-	공동개발 권장	692.3	마장동	460-19	71.4	-	과소필지 및 맹지고려 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-20	81.7	-		
				마장동	460-24	334.2	-		
				마장동	460-25	205	-		
77	-	공동개발 지정/권장	362.7	마장동	460-9	75.7	-	과소필지 및 맹지고려 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-8	61.5	-		
				마장동	460-7	48.6	-		
				마장동	460-6	64.5	-		
				마장동	460-10	48.3	-		
78	-	공동개발 지정/권장	420.4	마장동	460-11	64.1	-	과소필지 및 맹지고려 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-17	230.7	1		
				마장동	460-15	60.5	-		
				마장동	460-27	66.4	-		
79	-	공동개발 권장	299.5	마장동	460-16	62.8	-	과소필지 및 맹지고려 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-12	48.9	-		
				마장동	460-5	66.8	-		
				마장동	460-29	114	-		
80	-	공동개발 권장	330.6	마장동	460-30	69.8	-	과소필지 및 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-28	146.8	1		
				마장동	460-1	109.8	-		
81	-	공동개발 권장	330.6	마장동	460-2	74	-	과소필지 및 맹지고려 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	460-13	54.2	-		
				마장동	460-3	106.1	-		
				마장동	460-31	77.4	-		
82	-	공동개발 권장	470.1	마장동	460-32	92.9	-	개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	462-7	37.5	-		
				마장동	462-9	104.1	-		
				마장동	462-12	115.4	-		
83	-	공동개발 지정/권장	880.7	마장동	462-11	213.1	-	과소필지 및 개발 유도를 위한 필지 정형화	서마장 공유지분 블록 일대
				마장동	462-1	567.3	5		
				마장동	462-2	138.5	-		
				마장동	462-4	54.9	-		
84	-	공동개발 권장	290.9	마장동	462-3	120	-	맹지고려(소유상이) 및 과소필지	서마장 구역
				마장동	463-15	19.8	-		
				마장동	463-14	82	-		
				마장동	463-16	90.3	-		
				마장동	463-17	98.8	-		

필지 번호	가구 번호	계획내용	면적 (㎡)	획지				비고	구역
				동명	지번	면적 (㎡)	공유인수		
85	-	공동개발 권장	219.8	마장동	463-19	42.3	-	맹지고려(소유상이) 및 과소필지	서마장 구역
				마장동	463-20	135.2	-		
				마장동	460-21	42.3	-		
86	-	공동개발 권장	173.5	마장동	464-15	116	-	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	464-29	57.5	-		
87	-	공동개발 권장	270.7	마장동	450-23	84.3	-	과소필지	서마장 구역
				마장동	450-29	30.1	-		
88	-	공동개발 권장	202.9	마장동	450-11	103.1	-	맹지고려(소유상이)	서마장 구역
				마장동	450-64	99.8	1		
89	-	공동개발 지정	474.7	마장동	470-9	240.7	1	차량출입불허구간으로 차량출입 불가 동일소유 기계발	고산자로 구역
				마장동	470-1	234	1		
90	-	공동개발 권장	933.6	마장동	470-2	234.4	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	470-3	247.3	-		
				마장동	470-7	227.1	-		
				마장동	470-8	224.8	-		
91	-	공동개발 권장	541.2	마장동	470-4	246	-	차량출입불허구간으로 차량출입 불가	고산자로 구역
				마장동	470-5	295.2	-		
92	-	공동개발 지정	1,053.2	마장동	503-4	578.1	2	과소필지 및 개발 유도를 위한 필지 정형화	특별계획 가능구역
				마장동	503-9	475.1	2		
93	-	공동개발 지정	656.9	마장동	503-6	552.1	-	과소필지 및 개발 유도를 위한 필지 정형화	특별계획 가능구역
				마장동	503-7	104.8	-		
-	-	특별계획 가능구역 지침에 따름	5,231.8	마장동	503-1	1,063.8	-	획지 (특별계획가능구역)	시장전략거 점 특별계획 가능구역 -①
				마장동	503-2	145.1	1		
				마장동	503-3	558	1		
				마장동	503-4	583.5	2		
				마장동	503-5	743.8	-		
				마장동	503-6	558.7	-		
				마장동	503-7	102.5	-		
				마장동	503-8	495.9	-		
				마장동	503-9	476.7	2		
				마장동	503-10	430.7	1		
				마장동	503-11	73.1	-		
-	-	특별계획 가능구역 지침에 따름	1,817.5	마장동	501	1,817.5	5	획지 (특별계획가능구역)	시장전략거 점 특별계획 가능구역 -②
-	-	시장정비구역 지침에 따름	2,939.3	마장동	480-5	1,861.2	-	획지 (시장정비구역)	시장정비 구역
				마장동	480-9	1,078.1	-		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물 용도 결정조서

1) 불허용도

☐ 불허용도 결정조서

도면표시	적용구역		계획내용		
			건축법상 용도분류		비고
불허 1	동마장 구역 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층)	전층	제2종 근린생활시설	총포판매소	
				장의사	
			종교시설	종교집회장에 설치하는 봉안당	
			위험물 저장 및 처리시설	주유소·석유판매소	
				액화가스 판매소	
				액화석유가스충전소	
				고압가스 충전·저장소	
			동물 및 식물관련시설	도로류 판매소	
				적물재배사	
				종묘배양시설	
				화초 및 분재 등의 온실	
			교정 및 군사시설	그 외 비슷한 것	
			발전시설	국방·군사시설	
불허 2	시장아케이드변구역 제2종일반주거지역(7층)	전층	불허용도1의 불허용도		
		1층부	창고시설	창고 하역장	
불허 3	서마장 구역01 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층) 청계천변공공시설 구역 일반상업지역	전층	불허용도1의 불허용도		
			공장	물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물	
			창고시설	창고 하역장	
			자동차 관련시설	세차장	
				차고 및 주기장	
불허 4	고산자로변 구역 01, 02 준주거지역 제3종일반주거지역	전층	불허용도1의 불허용도		
			단독주택	단독주택	타 용도와 복합 설치하는 경우 제외
				다중주택	
				다가구주택	
			제1종 근린생활시설	공관	
				침술원	
				접골원	
			제2종 근린생활시설	조선원	
				비디오물감상실	
				게임제공업소	
				기원	
				결혼상담소	
				소개업소	
불허 4-1	고산자로변 구역 02 제3종일반주거지역	전층	불허용도4의 불허용도		
			제2종 근린생활시설	제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설	

도면표시	적용구역		계획내용		
			건축법상 용도분류		비고
불허 5	시장정비구역 제2종일반주거지역(7층)	전층	창고시설	창고	단, 「축산물위생관리법」 제21조에 명시된 축산 관련 창고 제외
				하역장	

「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회의 심의를 통해 완화 가능

2) 권장용도

☐ 권장용도 결정조서

도면표시	적용구역		계획내용		
			건축법상 용도분류		비고
권장 1	시장아케이드변 구역 제2종일반주거지역(7층)	전층	제1종 근린생활시설	소매점	연면적(용적률 산정용)의 30% 이상 설치 ※ 주차장설치면제 조건 연계
				휴게음식점	
			제2종 근린생활시설	휴게음식점	
				일반음식점	
권장 2	고산자로변 구역 01 02 준주거지역 제3종일반주거지역	전층	제2종 근린생활시설	학원	연면적(용적률 산정용)의 30%이상 설치 ※ 높이 완화계획 연계
				교습소	
				직업훈련소	
				금융업소	
			판매시설	사무소	
				상점	
			교육 연구시설	교육원	
				직업훈련소	
				학원	
				연구소	
			업무시설	공공업무시설	
				일반업무시설	

권장용도의 도입으로 인센티브를 부여받은 경우 해당 시설의 총 연면적은 용도변경 등으로 감소될 수 없음

3) 용도완화

□ 용도완화 결정조서

도면표 시	적용구역	계획내용			
		건축법상 용도 분류		비고	
원화 1	동마장 구역 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층) 시장아케이드변 구역 제2종일반주거지역(7층)	전층	제2종 근린생활시설	제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설의 12m 접도규정 완화	※ 용도완화 조건 이행 시에 한함 ※ 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산 관련 제 조업소 도입에 한함
원화 2	시장정비구역 제2종일반주거지역(7층)	전층	판매시설, 공장, 업무시설 중 오피스텔 용도 불허 완화		※ 축산 관련 판매시설, 공장 도입에 한함 ※ 성동구고시 제2022-141호에 의거, 기결정된 사항 반영

※ 용도완화 1의 적용을 위해서는 '성동구 용도완화 관련 운영기준'에 따라 용도완화 신청서를 제출하여야 함.

□ 용도완화 조건

구분	계획내용	세부내용	적용대상
원화 1	① 업장 내(외)부 그리스트랩 설치	「하수도법」 제23조에 근거한 재해시설로 설치하는 그리스트랩 중 기존 설비의 효과를 개선한 유지 자동수거 시스템이 설치된 그리스트랩 설치	완화 받는 모든 대상
	② 공동 유지수거함 설치	건축선 후퇴부인 전면공지 내 설치 불가 단, 대지여건 상 설치 불가능한 경우는 예외로 함	완화 받는 대상 중 대지면적 300㎡ 이상인 대지에 위 치한 경우

원화1의 용도완화 조건에 해당하는 그리스트랩 및 공동 유지수거함의 세부 설치기준은 민간부문 시행지침에 따름.

나. 건축물 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율

□ 건폐율 계획 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
건폐율	제1종일반주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조
	제2종일반주거지역(7층이하)		
	제2종일반주거지역		
	제3종일반주거지역	50% 이하	
	준주거지역	60% 이하	
	일반상업지역	60% 이하	
	시장정비구역 제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 「전통 시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조

※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축협정 체결, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능

2) 용적률

□ 용적률 계획 결정조서

구분	적용구역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
용적률	제1종일반주거지역	150% 이하	150% 이하	법적용적률의 2배 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」
	제2종일반주거지역 (7층이하)	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	제2종일반주거지역				
	제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	준주거지역	400% 이하	400% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	일반상업지역	800% 이하	800% 이하	법적용적률의 2배 이하	
	시장정비구역 제2종일반주거지역(7층)	326% 이하	-	-	성동구고시 제2022-141호

- ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 임대주택 추가 확보 시(증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률) 500% 이하로 한다.
- ※ 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려하여 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(*한시규정)
- ※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축협정 체결, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능
- ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능

□ 상한용적률 계획

구분	완화조건	완화계획	비고
상한용적률	공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우	$\text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분' 포함 α 건축물 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	-
	지하철 출입구 · 환기구 · 배전함 (지하철 출입구 등)을 건물 또는 대지 내 설치하는 경우	「서울특별시 도시계획조례」 제55조 ①항(용도지역안에서의 용적률)에도 불구하고 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구 · 환기구 · 배전함 등(이하 "지하철출입구등"이라 한다)을 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 영 제85조제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 다음 산식에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화 할 수 있다. 1. 대지에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 건폐면적 / 대지면적) 이내 2. 건물에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구등의 연면적 / 건물 연면적) 이내	-

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

□ 건축물 높이 계획

도면표시	적용구역		계획내용		비고
	용도지역	구역명	기준	최고	
H1	일반상업지역	청계천변 공공시설 구역	-	80m 이하	
H2	준주거지역 제3종일반주거지역	고산자로변 구역 01 고산자로변 구역 02	40m 이하	60m 이하	

도면표시	적용구역		계획내용		비고
	용도지역	구역명	기준	최고	
H3	제3종일반주거지역	서마장 구역 02	28m 이하	36m 이하	
H4	제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역	동마장 구역 시장 아케이드변 구역 서마장 구역 01	16m 이하	28m 이하	
H5	제2종일반주거지역(7층이하)	시장정비구역	-	48m 이하 (9층 이하)	성동구고시 제2022-141호

- ※ 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정, 건축협정 체결, 리모델링 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 특례 및 완화 가능
 ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업 추진 시 지구단위계획에서 정하는 바에도 불구하고 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능

□ 높이 완화계획 결정

도면표시	계획내용			비고
	항목	구분	세부계획 기준	
구역전체	가구 및 획지	공동개발 준수 시	$\text{기준높이} \times a$ 2필지 : $a = 0.2$ 3필지 : $a = 0.4$ 4필지 : $a = 0.6$ 5필지 이상 : $a = 0.8$	이면부 적정개발 규모 유도
	건축물 배치	공공보행통로 설치 시	$\text{기준높이} \times$ $(\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times 0.2$	통행이 가능한 상시 개방형으로 설치 최소폭 3m 확보, 필로티형 설치 시 유효높이 6m 이상 준수
	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치 시	$\text{기준높이} \times$ $(\text{도입면적}/\text{연면적}) \times 0.5$	주민이 공동으로 이용하는 시설로써 주민커뮤니티 용도, 보육지원 용도로 설치 특별계획가능구역의 경우에 한함 ※ 단, 고산자로 구역 내 대지 중, 지하철 역사와 연계한 건물의 경우 부여 가능
	공유 토지	공유토지분할 및 권리 관계 정리 선행 시	해당 구역의 최고높이에 따름	공유인수 5인 초과 필지에 한함
H2 고산자로구역 준주거지역 제3종일반주거지역	건축물 용도	권장용도2 도입 시	$\text{기준높이} \times$ $(\text{권장용도면적}/\text{연면적}) \times 0.6$	연면적(용적률 산정용)의 30% 이상 설치
	건축물 배치	공개공지 (침상형) 설치 시	$\text{기준높이} \times$ $(\text{설치면적} - \text{의면적}/\text{대지면적}) \times 0.4$	지하철 역사 출입구 연계 조성시에 한함 지하연결통로는 지하철, 지하광장, 지하보도 및 연계 시에 부여 통행이 가능한 상시 개방형으로 설치
		지하공공보행통로 (연결통로) 설치 시	$\text{기준높이} \times 0.07$	

- ※ 건축물 개방에 따른 건축물 내 공익시설은 주민이 공동으로 이용하는 시설로써 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 의한 시설 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제10호에 의한 시설 등 공동체 활성화 및 공익의 목적으로 이용하는 시설을 말함
 ※ 높이 완화 항목에 따른 인센티브는 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조 제18항에 따라 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구·한
 기구·배전함 등을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에 한하여 중복적용 가능

라. 건축물의 배치 및 형태·외관 등에 관한 결정조서

1) 건축선에 관한 결정

□ 건축선계획 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
건축 한계선	고산자로변 구역 01	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	중심지미관지구 폐지로 인한 건축선 변경사항에 따름(성동구 고시 제2019-19호)
	고산자로변 구역 02	대지경계선으로부터 1m 이상 후퇴	보차혼용 도로의 원활한 차량통행 및 보행자 안전확보
	서마장구역 01 02		
	동마장구역		
	시장 아케이드변 구역 이면부		
	철로변		
	시장정비구역	도로경계선으로부터 3m 후퇴 인접대지경계선으로부터 1.5m 후퇴	-
건축 지정선	시장 아케이드변 구역	대지경계선 기준 (건축물의 외벽면, 담장, 대문 등의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접해야 함)	보행자우선 가로환경 형성을 위한 진입장 대지 내 설치 원칙 준용 등 보행 연속성 및 원활한 물류·유통 흐름 확보

※ 건축한계선에 의해 생기는 공지는 접한 도로 및 보도와 높이 차이가 없어야 함.

※ 대지 여건상 건축한계선의 준수가 불합리한 경우 성동구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 예외 적용 가능.

2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정

□ 건축물의 형태계획 결정조서

① 규제사항

적용구역	계획내용	비고
시장 아케이드변 구역	이면부 주차장 설치 시 탑차 진·출입이 가능하도록 출입구 높이 확보	-
	전면부 1층부는 개구부가 없는 벽면 가로 노출 금지 가로에 면한 개구부에 셔터 설치 시 내부를 볼 수 있도록 50% 이상 개방	-
청계천변	청계천변 건축 시, 관련 부서 협의를 통해 관련 가이드라인을 반영	-

② 권장사항

구분	계획내용	비고
개방형 입면	1층부는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 지양 - 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하지 않도록 조성 - 가로에 면한 1층부 벽면적 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러 유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치	-
개구부 및 진출입구	1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우 해당 건물과 조화롭게 조성 - 가로에 접하는 건물 및 상업용도 건물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만, 당해 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정 - 건축물에 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 진출입구 조성	-
건축물 입면의 분절 및 분할	건축물의 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 재료 구분 및 창호 디자인, 상하부 구분 등의 입면의 분절 요소를 활용하여 풍부한 입면 디자인 권장	-

구분	계획내용	비고
	• 옥외 광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone), 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우 존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 1층부 수평분할요소적용 권장	
차량 출입구	• 주차장 설치 시 탐차 진·출입이 가능하도록 출입구 높이 확보	-
지하철 및 지중화 관련 시설	• 지하철 출입구, 환기구, 연결통로, 분전반 등의 지중화 관련 시설을 건물 또는 대지 안에 설치 • 지하철 출입구, 연결통로 등은 일반인들이 상시 자유롭게 이용할 수 있도록 통행에 불편함이 없도록 조성	고산자로변
파라펫 차폐 디자인	• 건축물 옥상부에 FRP물탱크, 실외기 등의 설비시설 설치를 가급적 지양하되, 부득이하게 설치되는 경우에는 건축물 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화된 디자인 차폐시설 설치	-
지붕 및 부속설비 등의 처리	• 물탱크, 실외기, 이와 유사한 건축물의 설비시설 설치 시 시각적인 차폐시설 설치 • 외부 계단 가스설비, 옥상 설비 등 부속설비는 가급적 가로변에 직접적으로 노출되지 않도록 배치하고, 부득이 노출되는 경우 외벽의 재료 및 색채와 조화로운 디자인의 차폐시설 설치 • 건축물을 평지붕으로 계획하는 경우, 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 옥상녹화 또는 텃밭, 정원으로 조성	-

□ 건축물 재료 및 색채계획 결정조서

적용구역	구분	계획내용	비고
지구단위계획 구역 전체	재료의 통일성	외벽의 외장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	-
	반사성 재료 금지	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용	-
	조화로운 색채계획	건축물의 주요 색채로 원색(고채도) 계열 사용을 지양 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	-
	조화로운 천연재료 사용	외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출 콘크리트, 스투고 등 질감 및 패턴이 있는 소재) 사용 권장	-

□ 가로경관계획

적용구역	구분	계획내용	비고
지구단위계획 구역 전체	식재형/투시형 담장 설치	• 담장을 설치할 경우 식재담장 또는 투시형 담장으로 설치	-
	조화로운 옥외광고물 디자인	• 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미(美)를 살리는 디자인으로 계획 • 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우에는 표기방식, 크기, 위치 등을 통일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치 • 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」, 「서울특별시 성동구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	-

1. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

☐ 대지 내 공지 결정조서

구분		적용구역	계획내용	비고
전면공지	보도 부속형	고산자로변 구역 01	• 보도부속형 전면공지로 보행자 통행이 가능한 구조로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조정 기준」 등 관련 기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조정면적으로 산입	-
	차도 부속형	서마장구역 01 02 동마장구역 시장아게이드변 구역	• 차도부속형 전면공지로 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로 조성 • 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조정 기준」 등 관련 기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조정면적으로 산입	-
공개공지		고산자로변 구역 01	• 지하철 역사 출입구 등의 지하철역 진출입구와 인접하여 대지 내 설치하고, 공공지하공간 및 지상 공간에서 접근이 용이한 구조로 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루도록 쌈지형공원 또는 필로티 형태로 설치 • 지하철역사 출입구 등 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형 공지로 설치를 권장	동복선 경전철 역사 신설 사업에 따른 지하철 역사 출입구 설치에 따라 변경 가능
공공보행통로 및 지하 공공보행통로		고산자로변 구역 01	• 고산자로의 공공보행통로의 경우 지하철 역사 설치 시, 일반인이 통행할 수 있도록 건축물 지하에 지하 역사 및 지하보도와 연결되도록 설치 • 대지 내 건축물 및 공개공지에서 접근 가능하도록 설치 • 일반인 통행이 가능하도록 상시개방형으로 설치	-
		서마장 구역 01	• 보행자 통행에 불편이 없는 재료 및 포장으로 폭 2~3m 조성 • 지형차가 있는 곳은 계단으로 조성 • 일반인 통행이 가능한 상시개방형으로 설치	공공보행통로가 지정된 필지를 포함하여 「건축법」 및 「주택법」에 따른 공동주택사업 추진 시에 한함
대지안의 조정		지구단위계획 구역 전체	• 대지 안의 조정의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 • 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선, 건축지정선) 후퇴 부분에 인접하여 풍성한 조정 식재와 인접 담장면의 녹화 권장	-

☐ 대지 내 공지 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
지하철 출입구 및 환기구	지구단위계획 구역 전체	• 보도상에 설치되어 보행환경 불편 및 도시미관을 저해하고 있는 지하철 출입구 및 환기구에 인접한 건축물에 대하여는 건물 또는 대지 내에 설치하도록 권장	지하철 역사 설치 시에 한함

나. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

□ 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
자연지반 보존	지구단위계획구역 전체	지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존 권장	-
옥상녹화		「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」, 「서울특별시 옥상녹화조성 가이드라인(2017)」, 「조경기준(2021)」 따라 조성	-
벽면녹화		「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」 및 「조경기준(2021)」에 따라 조성	-
녹색주차장		「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」 등 서울시 기준에 따라 조성 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치 권장	-
물재이용시설 (빗물이용시설)		「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률 및 「서울특별시 빗물관리 기본계획」이 정하는 바에 따라 조성 홍수방지와 물 순환 재생을 도모하기 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 창조를 도모하기 위해 빗물이용시설의 설치 권장	-
신·재생 에너지시설		신축(증축, 개보수 포함) 건축물은 신·재생 에너지 설비 등을 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 따라 설치 에너지를 절약할 수 있는 시설 설치 권장	-
생태면적률		건축물 신축 시 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」의 생태면적률 적용	-

다. 교통처리에 관한 결정조서

□ 교통처리계획 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	고산자로변 구역 01	간선도로에서 대지 안으로 차량 출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 단, 이면도로로 주차출입구 설치가 불가능한 경우 건축물 형태 지침 중 간선도로변 주차장 출입구 조성방식 준수 시 설치 가능	도면표기
	시장 아케이드변 구역	도로에서 대지 안으로 차량 출입 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 시장 아케이드 구역의 경우, 주차장설치 완화구역과 연계하여 차량출입불허구간 설정	도면표기
공동주차 출입구	고산자로변 구역 01	이면도로로 차량 진·출입이 불가한 경우, 주차 출입구를 지정하여 고산자로변에서의 차량 진·출입이 가능하도록 계획 이면부 차량진출입 유도를 위해 간선부와 이면부간 공동개발 시(공동개발 권장 준수 시) 간선부 차량 진출입을 위한 계획 미적용 단, 추후 동북선 경전철 역사 신설 위치를 고려하여 차량출입구의 위치는 변경될 수 있음	도면표기

차량출입불허구간 위치 변경 및 공동주차 출입구 위치 변경은 경미한 사항으로, 해당 절차에 따름

☐ 부설주차장 설치 면제구역 결정조서

구분	적용구역	계획내용		비고
부설 주차장 설치면제 대상	시장 아케이드변 구역 내 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가 대지	권장용도1 도입 시	「주차장법」 제19조에 따라 주차장설치 면제구역에 한해 주차장설치를 비용납부로 대신 할 수 있음 단, 주차장 설치 면제구역을 포함한 공동개발 시, 이면부 도로에 접할 경우 주차장 설치 결정조서에 따라 부설주차장을 설치해야함	-

부설주차장 설치 면제에 따른 비용 납부는 「서울특별시 성동구 주차장 설치 및 관리 조례」에 따름

라. 경관에 관한 결정 조서

☐ 기본경관계획 등의 적용 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
기본 경관계획	지구단위계획구역 전체	「서울특별시 경관계획(2016)」을 적용받는 지역을 대상으로 건축계획을 수립하는 경우에는 해당 경관가이드라인 및 체크리스트에 따름	-

☐ 옥외광고물 결정조서

① 규제사항

구분	적용구역	계획내용	비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「서울특별시 성동구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준용	-

② 권장사항

구분	적용구역	계획내용		비고
옥외 광고물	지구단위계획구역 전체	광고물 유형	- 한 건물에 점포가 입점해 있는 건물의 경우 주요 출입구에 공동의 연립형 간판설치 권장 - 연립형 간판은 지주이용간판, 벽면을 활용한 공동연립간판, 연립돌출간판으로 전체적인 조화를 고려한 디자인 도입	-
		형태	간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 및 연립형 권장	-
		크기	입체문자형일 경우 위층 창문 밑단과 아래층 창문 윗단 사이 세로길이의 40% 이내, 최대 40cm	-
		색상	가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 무채색계열과 브라운계열 색상의 사용을 권장	-
		재료	- 간판의 베이스 재료를 전통적인 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장 - 벽체에 부착하는 문자형 간판을 고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장	-
		조명	부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용하도록 함	-

☐ 인공조명 결정조서

구분	적용구역	계획내용	비고
공동사항	지구단위 계획구역 전체	「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 및 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 준수	-
조명용도		「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조명용도별 빛공해 방지계획 준수	-
조망환경관리구역		「서울특별시 빛공해방지계획」(2015)에 따른 조망환경관리구역별 빛공해 방지계획 준수	-
야간경관		「서울특별시 빛공해방지계획」에 따른 야간경관 조망유형별 빛공해 방지계획 준수 「서울특별시 야간경관가이드라인」(2015) 준수	-
미디어파사드 장식조명		「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 [별표1] 기준 준수 - 좋은 빛 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 미디어파사드 장식조명 설치가능	-

마. 상생협약에 관한 사항
☐ 시장환경개선을 위한 상생협약에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
상생협약	「마장축산물시장일대 도시재생활성화계획」과 연계하여 시장 활성화 및 환경개선을 위해 재생사업의 실행과 지구단위계획에서 정하는 가이드라인에 따른 준수사항을 협약내용으로 정하여 재생사업 종료 후에도 지속·자율적인 지역관리가 가능한 시스템 마련	필요시
마장 상생협의체	「마장축산물시장 일대 도시재생활성화지역」의 계획수립 및 사업시행과정에 적극적으로 참여하고 의견을 제시하기 위하여 구성된 자발적·자주적인 상인·주민조직으로써 「마장 도시재생 상생협의체 운영규정」(‘19.06.05.제정)과 상생협약을 연계하여 운영 가능 - 협의체는 상생협약 사항에 대한 운영, 홍보, 실천, 관리 지도의 기능을 담당	필요시

상생협약의 주요 협약사항 및 세부내용은 지구단위계획의 민간부문 시행지침에 따라 정하되, 마장 상생협의체에서 정하는 바에 따라 변경 될 수 있음

바. 공공기여에 관한 사항
☐ 시장정비구역 내 공공기여(기부채납)에 관한 결정조서

위치	시설종류	배치	규모	비고
시장정비구역 (성동구 마장동 480-5번지 외 1필지)	공공임대 산업시설	지하1층	기부채납 면적 : 118.8㎡ ① 토지지분 : 35.5㎡ ② 건축물 환산부지 : 83.3㎡	건축물 기부채납 (전용면적 119.5㎡)

시장정비구역의 경우 성동구고시 제2022-141호에 의거, 기결정된 사항을 반영함

④ 특별계획가능구역에 관한 결정

1. 특별계획가능구역 결정 조서

가. 시장전략거점 특별계획가능구역

- ☐ 지정목적 : 노후한 시장 건축물의 자력 갱신, 시장 용도의 집적화를 위하여 별도의 계획적 관리가 필요한 곳으로, 추후 구체적인 개발계획을 종합적으로 검토할 필요가 있는 부지에 대해서 별도의 도시관리계획 수립 절차에 의하여 관리·운영 방안을 마련하고자 함.

☐ 특별계획가능구역 효력기간

서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 (2022.05.)	
• 지구단위계획 수립 시 특별계획구역 가능구역이 포함된 경우 지구단위계획결정고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역 가능구역에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반지구단위계획에 따른 건축행위는 가능함. • 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음.	

☐ 특별계획가능구역 결정조서

도면 표시	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	시장전략거점 특별계획가능구역	마장동 503-1 일대	-	증) 5,231.8	5,231.8	-	도면표시 ①
		마장동 501	-	증) 1,817.5	1,817.5		도면표시 ②

2. 특별계획가능구역 계획지침

☐ 시장전략거점 특별계획가능구역 계획지침

구분	계획내용		비고
도시관리계획 변경사항	• 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 상향 ※ 공공기여 방안을 충족하여 세부개발계획 결정 시 변경		-
획 지	• 특별계획가능구역을 대지로 하는 획지선 지정		-
분할가능선	• 분할가능선 단위의 세부개발계획 수립 가능		-
공동개발	지정	• 인접한 필지 중 소유자가 동일한 필지	-
용 도	불허	• 단독주택 • 공동주택(주거복합 건물 제외)	-
	지정	• 제1종근린생활시설 중 소매점 • 제2종근린생활시설 중 제조업소 ※ 연면적(용적률 산정용)의 30%이상 설치	-
		• 공장 • 판매시설	-
	완화	• 제2종근린생활시설 중 제조업소 ※ 준주거지역에서 허용 가능한 기준으로 용도 완화 단, 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산 관련 제조업소, 공장, 판매시설 도입에 한함	-

구분	계획내용							비고	
밀도	건폐율	60% 이하(현행 용도지역 유지 시)			50% 이하(세부개발계획 수립 시)			-	
	용적률	기준	허용	상한	기준	허용	상한		
		200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	200% 이하	230% 이하	250% 이하		
높이	40m 이하							-	
기준높이 완화계획	건축물 개방	• 건축물 개방 시 : 기준높이 x (도입면적/연면적) x 0.5 - 주민커뮤니티 용도 및 보육지원 용도의 건축물 개방 시에 한함							-
배치	건축 한계선	• 대지경계선으로부터 3m 이상(마장로33길 변, 마장동 525번지 인접 도로에 한함) • 대지경계선으로부터 1m 이상							-
용적률 인센티브	계획유도	• 허용용적률 인센티브량의 70% 이하							-
		항목	세분		완화기준				
		공동개발	공동개발 권장	유도	기준용적률 × 0.05 이하				
		건축물 용도	지정 용도도입	유도	기준용적률 × (지정용도면적 / 연면적) × 0.05 이하				
	친환경	주차계획	공동주차장	유도	기준용적률 × 0.1 이하			-	
		• 허용용적률 인센티브량의 30% 이상							
		항목	세분		완화기준				
		획지계획	획지단위 개발	유도	기준용적률 × 0.025				
		건축물 용도	지정용도 도입	유도	기준용적률 × (지정용도면적 / 연면적) × 0.025				
		환경친화 에너지 효율화	주차계획	공동주차장	유도	기준용적률 × 0.075			
			녹색건축 인증	의무	기준용적률 X 0.04~0.12(등급별)				
			에너지 효율등급 인증	의무	기준용적률 X 0.04~0.08(등급별)				
			신재생에너지 보급확대	의무	기준용적률 X 0.04~0.12(공급률별)				
			중수도 시설설치	의무	기준용적률 X 0.04				
			빗물관리 시설설치	의무	기준용적률 X 0.04				
			옥상녹화	의무	기준용적률 X (보존면적 ÷ 대지면적) X 0.1				
			자연지반 보존	의무	기준용적률 X (보존면적 ÷ 대지면적) X 0.2				
		녹색 주차장	의무	기준용적률 X (보존면적 ÷ 대지면적) X 0.2					
공공기여에 관한 계획	• 공공기여 기준 : 용도지역 상향 면적의 10% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위 참고							-	
	1순위	• 도로확폭(계획지침도 참조)							
	2순위	• 지역필요시설(건축물) 기부채납 : 장기 안심상가 등 • 건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡ 이상(전용면적 기준) • 시설 활용 및 관리 용이성을 고려하여 집중 배치							

세부개발계획 수립 시 건축혁신방안 검토

- 노후한 시장 건축물의 복합개발, 관련기능 집적화를 통해 '마장 미트마켓'의 전략거점으로 조성 → 주변 정비 및 개발 유도
- 쾌적한 축산물 판매·식음공간, 미래형 O2O 판매·업무공간 및 야간 공동화 해소차원의 1~2인 주거복합공간 조성을 통해 새로운 만남이 있는 명소 조성
- 청계천 등 지역 자원을 활용해 지역의 건축적 랜드마크이자 관광객의 방문목적지가 될 수 있도록 조성

□ 특별계획가능구역 해제 시 지침

구분	계획내용				비고
용도지역	제2종일반주거지역				-
공동개발	공동개발 지정	지정 필지	인접한 필지 중 소유자가 동일한 필지		-
	자율적(선택적) 공동개발	구역 전체	- 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 연접한 대지의 토지소유자 간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 - 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 성동구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단·장변의 비율이 1:3 이상의 되는 경우 불허		-
용도	불허용도1	제2종 근린생활시설	- 충포판매소 - 장의사 - 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 - 안마시술소		-
			종교시설		-
		위험물 저장 및 처리시설	- 주유소 및 석유 판매소 - 액화 석유가스 충전소·판매소·저장소 - 액화가스 취급소·판매소 - 고압가스 전소·판매소·저장소 - 도로류 판매소		-
			- 작물재배사 - 종묘배양시설 - 화초 및 분재 등의 온실 - 그 외 비슷한 것		-
		교정 및 군사시설	- 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소) - 갱생보호소 - 소년원 및 분류심사원 - 국방·군사시설		-
			- 제조업소·수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 ※ 단, 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산 관련 제조업소 도입에 한함		-
		용도완화1			-
	밀도	건폐율	60%		-
		용적률	기준 200% 이하	허용 200% 이하	상한 법적용적률 2배 이하
높이	16m(28m) 이하				-
기준높이 완화계획	가구 및 획지	공동개발 준수 시	기준높이×a 2필지 : a=0.2 3필지 : a=0.4 4필지 : a=0.6 5필지 이상 : a=0.8	건축물 배치계획과 연계한 공동개발 검토 시 시장 이면부의 적정개발 규모 유도를 위해 공동개발 권장에 대한 높이 완화	-
배치	건축한계선	- 대지경계선으로부터 3m 이상(마장로33길 변, 마장동 525번지 인접 도로에 한함) - 대지경계선으로부터 1m 이상			-

구분	계획내용			비고
대지내 공지	전면 공지	차도 부속형	- 차도부속형 전면공지로 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로 조성 - 건축한계선으로 확보된 공지의 경우 「건축법」, 「국토교통부 조정 기준」 등 관련 기준에 적합하게 조성할 경우 대지안의 조정면적으로 산입	-
	대지안의 조정		- 대지 안의 조정의 위치는 전면도로에 인접하여 조성 권장 - 보도부속형인 경우 건축선(건축한계선, 건축지정선) 후퇴 부분에 인접하여 풍성한 조정 식재와 인접 담장면의 녹화 권장	-
상생 협약	상생협약		「마장축산물시장일대 도시재생활성화계획」과 연계하여 시장 활성화 및 환경개선을 위해 재생사업의 실행과 지구단위계획에서 정하는 가이드라인에 따른 준수사항을 협약내용으로 정하여 재생사업 종료 후에도 지속·자율적인 지역관리가 가능한 시스템 마련	-
	마장 상생협의체		「마장축산물시장 일대 도시재생활성화지역」의 계획수립 및 사업시행과정에 적극적으로 참여하고 의견을 제시하기 위하여 구성된 자발적·자주적인 상인·주민조직으로써 「마장 도시재생 상생협의체 운영규정(‘19.06.05.제정)」과 상생협약을 연계를 제언 - 협의체는 상생협약 사항에 대한 운영, 홍보, 실천, 관리 지도의 기능을 담당	-
	협약 체결 대상자		협약 체결 대상자는 상생협약 사항에 대한 세부내용을 준수 할 것을 약속하며, 이에 대한 위반사항 발생 시 허가권자 및 협약 운영 주체인 ‘마장 상생협의체’의 처분·권고에 따름	-

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

가. 경미한 사항에 관한 계획

지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시군관리계획의 입안) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등), 제68조(권한의 위임) 등의 규정에 의한다.

□ 경미한 사항

항목	조건		적용 구역	비고		
				*	**	***
지구단위계획구역	구역면적	지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경 (다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외)	전구역	○	○	
획지의 규모 및 조성	가구면적	가구면적의 10퍼센트 이내의 변경	전구역	○	○	
	획지면적	획지면적의 30퍼센트 이내의 변경	전구역	○	○	
	최대개발규모	최대개발규모의 10퍼센트 이내의 변경	전구역			○
	공동개발(지정)	공동개발(지정) 변경 또는 신설, 폐지(최대개발규모 내)	전구역			○
	공동개발(권장)	공동개발(권장) 변경 또는 신설, 폐지(최대개발규모 내)	전구역			○
건축물의 규모	용적률의 완화적용	영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우	전구역	○	○	
	건축물 높이	건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경	전구역	○	○	
건축물의 배치·형태·색채	건축물 배치	건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 1미터 이내의 변경인 경우	전구역	○	○	
		「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우	전구역	○	○	
	건축물 형태 및 외관	개방형 입면, 개구부 및 진출입구, 건축물 입면의 분절 및 분할, 차량출입구, 지하철 및 지중화관련 시설, 파라펫 차폐 디자인, 지붕 및 부속성비 등의 처리에 대한 계획내용의 변경인 경우	전구역	○	○	
	건축물 재료 및 색채	재료의 통일성, 반사성 재료금지, 조화로운 색채계획, 조화로운 천연재료 사용에 대한 계획내용의 변경인 경우	전구역	○	○	
	가로경관	식재형/투시형 담장설치, 조화로운 옥외광고물 디자인에 대한 계획내용의 변경인 경우	전구역	○	○	
공개공지, 보행전용도로, 보차혼용로 등 대지 내 공지 위치	전면공지	위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	전구역		○	
	공개공지의 위치 및 조성방법	위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	전구역		○	
	공공보행도로 및 지하공공보행도로	위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	전구역		○	
	대지안의 조경	위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)	전구역		○	
교통처리 계획 중 주차장 출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치	주차출입구·차량출입구 위치	법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 차량출입불허구간의 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다)	전구역		○	

항목	조건		적용 구역	비고		
				*	**	***
지하·공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치·규모	지하층 용도	지정(또는 권장)용도 준수 조건에서 지하층 포함 변경	전구역		○	
	지하공간 설치여부	차도부속형 전면공지 하부에 지하공간 설치	전구역		○	
대문·담/울타리의 형태 또는 색채	색채	대문, 담 또는 울타리의 형태 또는 색채의 변경인 경우	전구역		○	
간판 크기·형태·색채 또는 재질	간판형태	간판의 크기·형태·색채 또는 재질의 변경인 경우	전구역		○	
장애인·노약자 등을 위한 편의시설	건물 주출입구 등	주출입구 설치방식 변경으로 장애인 등 이용 불가 시	전구역		○	
에너지 및 자원의 절약과 재활용	환경친화적 건축물	자연지반 보존, 옥상녹화, 벽면녹화, 녹색주차장, 물재생 이용시설(빗물이용시설), 신·재생 에너지시설, 생태면적을 지대한 계획내용의 경우 관련 법령 및 조례 등 가이드라인에서 정하는 범위의 변경인 경우	전구역		○	
생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등						
특별계획(가능)구역	세부개발계획 결정 및 변경	특별계획(가능)구역에 대한 지구단위계획 결정 범위에서의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무 (용도지역·용도지구 변경결정이 수반되거나, 시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의대상은 제외)	특별 계획 (가능) 구역		○	
	필지분할 가능성	필지분할 가능성의 변경(신설, 폐지 포함)	특별 계획 (가능) 구역			○

* : 법상 경미한 사항

** : 구청장 권한위임 사항

*** : 금번 지구단위계획에서 정한 경미한 사항

구역면적, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말한다. (시행령, 조례)
관련 규정의 변경 시에는 변경된 관련 규정을 따름.

III. 2022년 제7차 도시·건축공동위원회 심의(' 22.5.11.) 결과 : 수정가결

심의의견	조치계획	비 고
제2종일반주거지역 용도 완화 및 완화 조건은 축산 관련 업종으로 제한	• 현재 축산관련업종이 집적된 시장 현황을 고려한 제한적 완화조치이나, 기타 제조업소의 도입이 가능하여 추후 관리에 한계가 우려됨. • 따라서, 별도의 단서 규정을 통해 완화 대상을 제한하고자 함. ※ 「축산물위생관리법」 제21조(영업의 종류 및 시설기준)에 명시된 축산 관련 제조업소 도입에 한함	반영

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

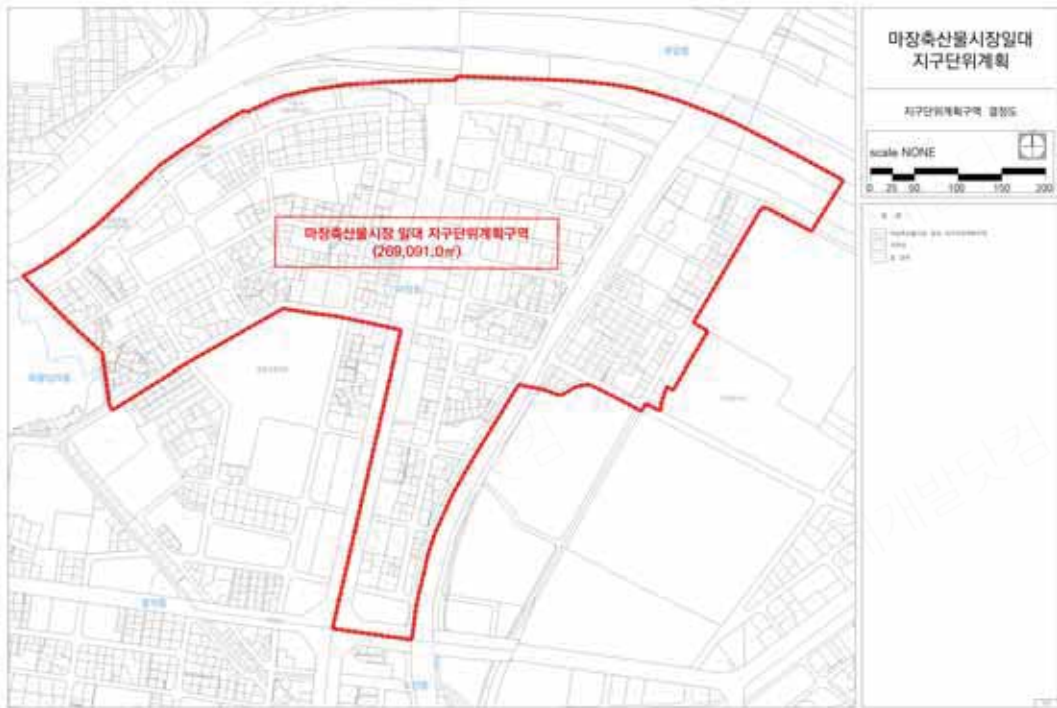
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

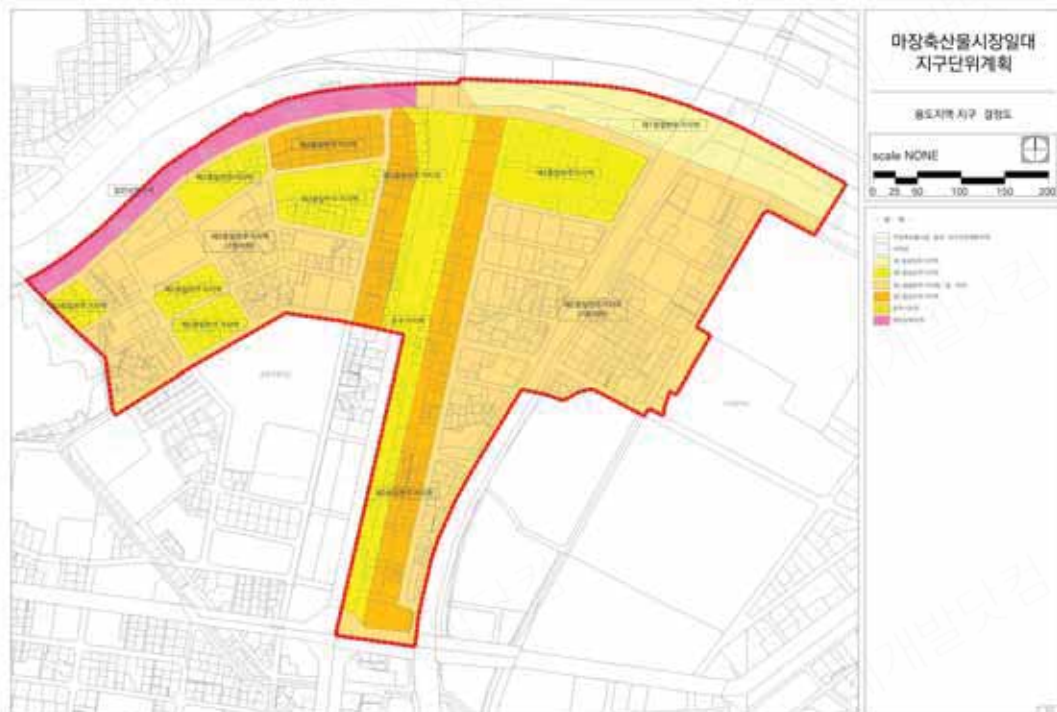
VI. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 동북권사업과(☎02-2133-8293) 및 성동구 도시재생과(☎02-2286-6601)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역 결정도



□ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



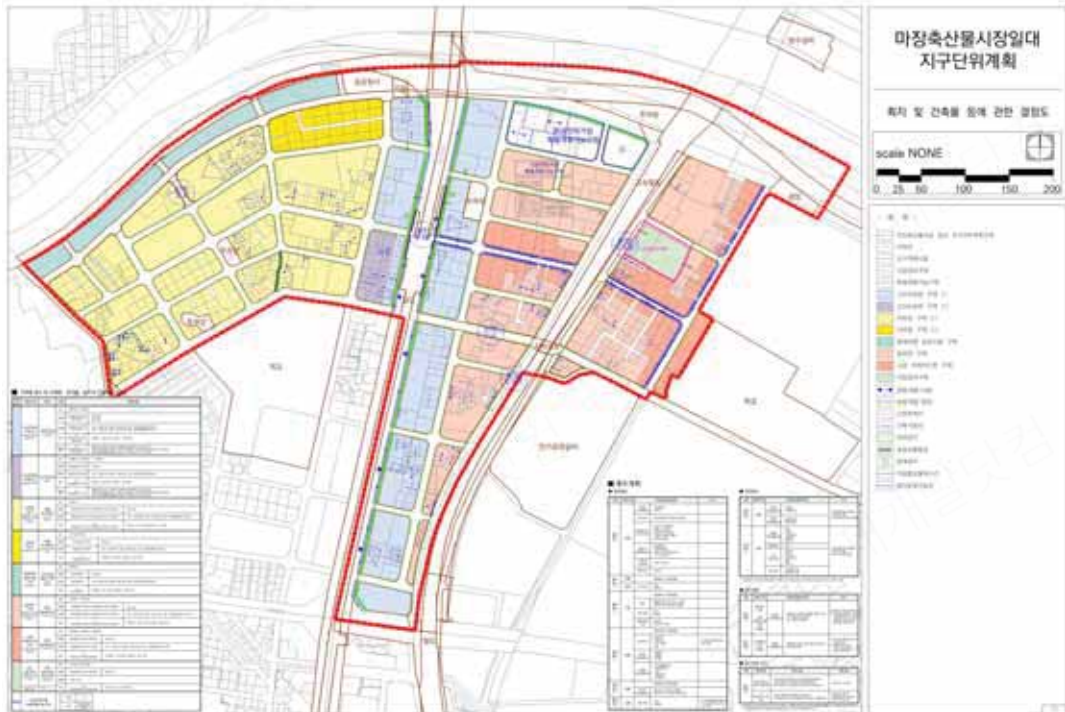
☐ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



☐ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (특별계획가능구역 해제 시)

