

사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

1. 「2022년 주택재개발사업 후보지 공모」에 따라 신속통합기획 후보지로 선정된 성동구 사근동 293번지 일대에 주택정비형 재개발사업을 추진하고자 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 「같은법 시행령」 제13조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다.
2. 본 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람의견서를 공고기간 내 성동구청 주거정비과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 12월 26일
성 동 구 청 장

- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2024. 12. 26.(목요일) ~ 2025. 01. 31.(금요일) (30일 이상)
- 나. 공람장소 : 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6562), 사근동 주민센터(☎02-2286-7276), 마장동 주민센터(☎02-2286-7256)
- 다. 의견제출 : 성동구청 주거정비과(11층)에 서면으로 제출
(우편의 경우 공람기간 내 도착분에 한함)
- 라. 공람내용
사근동 293번지 일대 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

- 1) 정비사업의 명칭 : 사근동 293번지 일대 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	사근동 293번지 일대 재개발사업	사근동 293번지 일대	-	증)30,300	30,300	

3) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합계		30,300.0	100.0	
공동주택용지		23,899.0	78.9	○ 공영주차장 : 65면
학교용지		434.0	1.4	○ 토지교환 － 한양대 : 296m ² － 사근초등학교 : 170m ²
정비기반 시설등	소계	5,967.0	19.7	
	도로	3,985.0	13.2	
	녹지	1,982.0	6.5	

나) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		30,300.0	－	30,300.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	30,300.0	감) 23,899.0	6,401.0	21.1	
	제2종일반주거지역	－	증) 23,899.0	23,899.0	78.9	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (m ²)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
－	성동구 사근동 293번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	23,899.0	○정비구역 지정에 따른 용도지역 변경

(2) 용도지구 : 해당없음

다) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	중로	1	149	20~41	보조 간선 도로	3,142	행당동 81-4	고산자교	일반 도로	건설부고시 제201호 (‘75.12.17)	
기정	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반 도로	서고 제176호 (1967.11.04.)	
기정	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458	사근동 293-2	마장동 766-51	일반 도로	서고 제176호 (1967.11.04.)	
신설	소로	2	A	9	국지 도로	282	사근동 223번지	사근동 291-12번지	일반 도로	-	

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-A	○ 도로 신설 - 연장 : 282m - 폭원 : 9m,	○ 정비구역 지정에 따른 도로 신설

(2) 교통시설: 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	주차장	사근동 282-2번지 일원	2,469	감) 2,469	-	2011.12.01.	성동구 고시 2001-112호
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	-	입체적 결정

■ 입체적 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	입체적 결정

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장 폐지	○ 정비구역 지정에 따른 주차장 폐지
A	주차장	주차장 신설	○ 기존 주차장 수요를 반영한 공영주차장 신설

(3) 공간시설: 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	공원	어린이 공원	사근동 291-10번지 일원	496	감)496	-	1999.11.13.	서고 1999-349호

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원	○ 공원 폐지 - 면적 : 496m ²	○ 정비구역 지정에 따른 공원 폐지

(4) 공간시설: 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	사근동 293-67번지 일원	49	감) 49	-	2000.06.10	성동구 고시 제2000-41호

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	○ 공공공지 폐지 - 면적 : 49m ²	○ 정비구역 지정에 따른 공공공지 폐지

(5) 공간시설: 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	녹지	연결녹지	사근동 293-2번지 일원	-	증)1,982	1,982	-	-

■ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
A	녹지	연결녹지	○ 연결녹지 신설 - 면적 : 1,982m ²	○ 정비구역 지정에 따른 연결녹지 신설

(6) 공공·문화체육시설 : 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	-	학교	대학교 (한양대학교)	성동구 사근동 223번지 일원(제2캠퍼스)	520,856	-	520,856	1975.05.01	서고시 제1975-60호
변경	-	학교	초등학교 (사근초등학교)	성동구 사근동 291-15번지 일원	10,961.6	-	10,961.6	1978.01.07	서고시 제1978-2호

■ 학교 변경 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	학교	대학교 (한양대학교)	○ 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 264㎡	○ 정비구역 지정에 따른 한양대학교 부지 토지교환
-	학교	초등학교 (사근초등학교)	○ 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 170㎡	○ 정비구역 지정에 따른 사근초등학교 부지 토지교환

라) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법적기준	계획면적(㎡)	비고
관리사무소	획지	$10\text{㎡} + (526\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 33.8\text{㎡}$ 이상	35.0	
경비실/MDF실/방재실		-	111.0	
기계/전기실		-	400.0	
근린생활시설(멀티카페)		-	1,500.0	
주민공동시설		$526\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 1,643.75\text{㎡}$ 이상	1,895.0	
경로당		500세대이상 : 225㎡ 이상	225.0	
작은도서관		500세대이상 : 158㎡ 이상	160.0	
어린이집		500세대이상 : 330㎡ 이상	330.0	
주민운동시설		-	200.0	
어린이놀이터		500세대이상 : 726㎡ 이상	900.0	
다함께돌봄센터		최소 66㎡ 이상	80.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	구 역 명	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	사근동 293번지 일대 재개발사업	30,300.0	획지	23,899.0	성동구 사근동 293번지 일대	156	-	-	156	-	-

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고 층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준 (허용)	상한 (법상한)																								
신설	사근동 293번지 일대 재개발사업	30,300.0	획지	23,899.0	사근동 293번지 일대	공동주택, 근린생활시설 등	60	210 (242.5)	250 (249.31)	105m이하 /35층 이하																							
●총 세대수 : 공동주택 526세대(공공주택 포함) (의무임대 74세대, 일반분양 452세대) <table><tr><th colspan="2">구분 (전용면적)</th><th>계</th><th>분양</th><th>의무임대</th><th>국민주택규모 (임대)주택</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>526</td><td>452</td><td>74</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>170</td><td>96</td><td>74</td><td>—</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~85㎡ 이하</td><td>356</td><td>356</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>											구분 (전용면적)		계	분양	의무임대	국민주택규모 (임대)주택	계		526	452	74	—	85㎡ 이하	60㎡ 이하	170	96	74	—	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	356	356	—	—
구분 (전용면적)		계	분양	의무임대	국민주택규모 (임대)주택																												
계		526	452	74	—																												
85㎡ 이하	60㎡ 이하	170	96	74	—																												
	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	356	356	—	—																												
건축물의 건축선 등에 관한 계획																																	
● 건축한계선 : 마장로42길, 살곶이길 및 신설도로(소로 2-A) 변 3m 지정																																	
전면공지																																	
● 공공보행통로 설치 : 폭 6m ● 공영주차장 설치 : 3,200㎡(연면적) ● 연결녹지 설치 : 1,982㎡																																	

■ 허용용적률 산정

구분		내 용	인센티브	인센티브 량
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α 190% x (672㎡/23,899㎡) x 1 = 5.34% ※ α = 1이하	5.34%p	10%p 이내
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수	5%p	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	—	5%p 이내
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α 190% x (251.25㎡/1,643.75㎡) x 0.1 = 2.90% ※ α = 0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	2.90%p	5%p 이내
	고령 서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α ※ α = 0.1이하 * 노인복지시설 등	—	5%p 이내
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 1등급 5%, 2등급 3%	3%p	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	—	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	—	15%p 이내
	수변친화 공간조성	- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보	—	5%p
	방재안전	- 화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	—	5%p 이내
기타	역사문화 보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	—	3%p
	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등	—	5%p 이내
합 계		최대 20%p 이내	16.25%p 적용	—

■ 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 산정

구분	산 정 내 용	비 고
정의	○ 사업성이 낮은 단지·지역의 사업성 개선을 위해 허용용적률 인센티브량에 곱해주는 지가 등을 고려한 계수 - 도입목적 : 사업성이 낮아 정비사업 추진 곤란한 지역·단지의 사업 촉진	
적용방법	○ 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수(※ 범위 : 1.0~2.0) - 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량	
기본산식	○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - ‘대상구역 평균 공시지가’는 해당구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균) : 2023년 기준 : 2,920,213원/㎡ - 서울시 평균 공시지가는 매년 서울시가 산정하여 공개 : 2023년 기준 : 5,861,129원/㎡ (표준지 중 12종 일반주거지역의 대지를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균))	
사업성 보정계수	○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 5,861,129 / 2,920,213 = 2.007 - 2.0 적용	
허용용적률 산정	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량 - 210% + (16.25% × 2.0) = 242.5%	

■ 개발가능(상한)용적률 산정

구분	산 정 내 용							
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지	공공시설등 면적(A+B)		
						소계	①토지지 분	②환산부 지
	30,300.0㎡	23,899.0㎡	5,967.0㎡	2,512.0㎡	3,852.0㎡	1,385.6㎡	883.0㎡	502.6㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	988.6㎡ • 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 • 5,967.0㎡ - 2,512.0㎡ - 3,850.0㎡ + 1,385.6㎡							
신설정비기반 시설 + 공공시설 등	부지(토지)면적	도로		3,985.0㎡				
		녹지		1,982.0㎡				
		공영주차장 토지지분면적		883.0㎡				
	건축물 환산부지면적		502.6㎡					
계획용적률	기준용적률				210.0% (※ 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 완화 적용 40㎡ 이하 10%, 50~60㎡ 이하 10%)			
	허용용적률				242.5% (※ 사업성 보정계수 2.0 적용) 210% + (16.25% × 2.0) = 242.5%			
정비계획 용적률	상한 용적률	251.3% • 상한용적률 = 허용용적률 × {(1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물))} ※ 상한용적률 인센티브를 적용하는 허용용적률은 정비기본계획 기준에 따라 ‘기준용적률 완화’, ‘현황용적률 인정’ 및 ‘사업성 보정계수’ 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용 = 242.5%+{(190%+16.25%)×1.3×1.0×0.021)}+{(190%+16.25%)×0.7×0.022)} = 251.3% • α토지 : (공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율) $\frac{(5,967.0-2,512.0-3,852.0+883.0)}{(23,899.0-883.0)} = 0.02112$ • α건축물 : (공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율) $\frac{(502.6)}{(23,899.0-883.0)} = 0.02184$						
	법적 상한 용적률	250.0% (건축계획:249.31%)						

바) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	산 정 내 용	
환경 보전	자연환경	대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모
	생활환경	대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행
	사회·경제·환경	친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화
재난 방지	화재	- 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적방재계획 수립 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여, 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	- 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰 강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보

사) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획

(1) 임대주택 확보계획

구분	세대규모(전용면적(m ²))	세대수(세대)	비고
총 건립 세대수	37,155.00	526	
소유주 및 일반분양	33,350.3	452	
소계	3,804.7	74	
재개발 의무 임대주택	3,804.7	74	

(2) 재개발 의무임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체 세대수(법적상한 증가분 제외) : 526세대 - 재개발 임대주택 건설계획 - 연면적 $\times 10\% = 5,958.3\text{㎡}$ - 임대주택 연면적 = 5,961.5㎡ = 임대주택 연면적 > 정비계획 연면적의 10% - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 - (기준) 74세대 $\times 30\% = 22.2\text{세대}$, 526세대 $\times 5\% = 26.3\text{세대}$ = 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 = 31세대		
건립규모	세대수	전체비율(%)	임대주택 비율(%)
합 계	74	14.1	100.0
전용 39.70㎡	31	5.9	41.9
전용 59.86㎡	43	8.2	58.1

마. 관련도서 : 생략(성동구청 주거정비과 및 사근동, 마장동 주민센터에 비치)

바. 기타 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.