

도시관리계획(마장동 790-6외 3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안) 열람공고

1. 도시관리계획(마장동 790-6외 3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은법 시행령 제22조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제6조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조의 규정에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 열람기간 내 열람 및 의견제출 장소에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025. 4. 17.

성동구청장

가. 구역명 : 마장동 790-6외 3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역

나. 지구단위계획구역 결정조서

① 지구단위계획구역 결정 조서 : 신설

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	마장동 790-6번지외 3필지 공공매입임대주택아파트 지구단위계획구역	성동구 마장동 790-6번지외 3필지	-	증) 3,914.1	3,914.1	-

② 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유	비고
신설	성동구 마장동 790-6번지외 3필지	3,914.1	◦ LH매입임대주택아파트(신혼부부용) 신축 사업에 따른 지구단위계획구역 신규 지정	-

다. 도시관리계획에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,914.1	-	3,914.1	100.0	
주 거 지 역	3,914.1	-	3,914.1	100.0	
제2종일반주거지역	3,914.1	-	3,914.1	100.0	

(2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

(3) 도시계획시설 결정조서 : 해당사항 없음

라. 건축계획에 관한 결정조서

(1) 획지에 관한 결정조서

① 획지에 관한 결정 조서 : 신설

구분	획지번호	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	①	성동구 마장동 790-6번지외 3필지	-	증) 3,914.1	3,914.1	마장동 790-6번지외 3필지 공공매입임대주택아파트 지구단위계획구역

② 획지에 관한 결정 사유서

획지번호	결정내용	결정사유
획지①	◦ 획지 신설	◦ LH매입임대주택아파트(신혼부부용) 신축 사업을 위한 획지 계획

(2) 건축물 용도 결정조서

구분	결정내용	비 고
허용용도	◦ 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 제2조 제13호, 14호 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대복리시설	
불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	

(3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구 분	결정내용	비고
건폐율	◦ 60%이하	「서울특별시 도시계획조례」 제44조 준용
용적률	◦ 기준용적률 : 190%이하 ◦ 허용용적률 : 200%이하 ◦ 상한용적률 : 240%이하	「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼」 준용 ※상한용적률은 서울시도시계획조례51조① 항1호에 따라 임대주택 임대무기간 20 년이상인 경우 용적률의 20% 추가건설 기준 적용
높이	◦ 최고높이 55m이하	

(4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

① 건축한계선에 관한 사항

구 분	결정내용	비고
건축한계선	◦ 도로경계선에서 3m ◦ 대지경계선에서 1m	

(5) 인센티브 결정조서

구 분	인센티브(용적률)	계획사항	적용 범위	적용
계				10%
1.열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치 등 열린 단지 조성(지형도면 고시) -기준:개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) ※개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공후에도 유지)	기준 준수 조성	5%p	5%
2. 공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 -기준 : 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/대지면적) x α ※ α = 1이하 ※「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시/실내형 공개공지 포함	190% x (103.83 m²/ 3,914.1m²)x1 = 5.04%	5%p 이내	5%

마. 기타사항에 관한 결정조서

(1) 교통처리에 관한 결정조서

① 차량출입불허구간에 관한 사항

구분	결정내용	비고
차량출입 불허구간	마장로(8m)변 차량출입불허구간 지정	

(2) 열린단지에 관한 결정조서

구분	결정내용	비고
열린단지	- 마조로18길(6m) 및 마장로(8m)변은 「개방공간」 및 「시각적으로 열린단지」 조성 - 단지 남서측 및 남동측은 「개방공간」조성 「개방공간」은 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근할 수 있도록 조성 「시각적으로 열린단지」는 단지경계에 담장을 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 수목식재 또는 구조물 등의 설치가 필요한 경우 높이는 1.5m이하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성	

(3) 공개공지에 관한 결정조서

구분	결정내용	비고
공개공지	마조로18길(6m)와 마장로(8m)교차부 보행 결절점에 설치	서울특별시 건축조례제26조 준용

바. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

사. 열람도서 : 열람장소에 관련 도서 및 도면 비치

※ 본 계획(안)은 최종결정 사항이 아니며, 향후 결정 과정에서 변경 될 수 있음

아. 열람장소 및 의견제출 기관 : 성동구청 도시계획과(☎02-2286-5553)





