

◆ 서울특별시고시 제2022-278호

**마장세림아파트 주택재건축정비구역 지정 /
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 (2021.12.01.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 23일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
신 규	마장세림아파트 주택재건축사업	성동구 마장동 784번지 일대	38,866.05 (38,711.20)	-

※ 본 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

※ () : 본 정비구역에 대한 현황측량 후 면적으로 추후 건축위원회 심의 시 이를 반영하여 설계할 것 [붙임 8]
- 구역면적 : 38,711.20㎡ [획지면적 37,441.30㎡, 도로(정비기반시설) 1,176.90㎡, 도로(건축법) 93.00㎡]

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
총 계		38,866.05	100.00	
공동주택용지	획지1	37,667.39	96.92	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	도 로	1,103.46	2.84	
건축법상도로		95.20	0.24	

3. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		38,866.05	-	38,866.05	100.00	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	4,963.21	-	4,963.21	12.77	
	제2종일반주거지역	192.34	-	192.34	0.49	
	제3종일반주거지역	33,710.50	-	33,710.50	86.74	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	(A)	6	국지도로	182	마장동 809-4	마장동 산20	일반	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지도로	214	마장동 783-3	마장동 360-21	일반	-	서공고 176호 (1967.11.04)	
변경	소로	2	(B)	8	국지도로	214	마장동 783-3	마장동 360-21	일반	-	서공고 176호 (1967.11.04)	

※ 소로2-(-) : '사근토지구획정리사업' 에 의한 환지처분으로 결정된 사항으로 부칙규정에 따른 도시계획도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
신설	-	소로 3-(A)	• 연장 : 182m • 폭원 : 6m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획 도로 신설	
변경	소로 2-(-)	소로 2-(B)	• 연장 : 214m • 폭원 : 8m	• '사근토지구획정리사업' 에 의한 환지처분에 의해 결정된 사항으로 주택 재건축사업을 통한 도로번호 부여	

나. 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적 (㎡)	건폐율/ 용적률	수직적범위		
신설	㉠	주차장	-	마장동 784 외 1	주차장	1,697.7	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 1,697.7㎡) 입체적 결정

※ 세부계획은 성능수준 등을 성동구(교통지도과)와 협의하여 사업계획승인시 반영하고 준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
신설	㉔	주차장	마장동 784 외1	- 주차장 신설 - 면적 : 1,697.7㎡	대상지 주변 저층주거지 지역의 주차난 해소를 위한 주차장 신설

5. 건축법상 도로 계획

구분	폭원(m)	연장(m)	기점	종점	비고
신설	3~3.5	35	마장동 385-14	마장동 380학	-

※ 건축법상 도로의 관리주체는 세림아파트 입주자이며, 사업계획승인 시 도로지정 등 행정절차 이행

■ 건축법상 도로 설치(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
신설	- 연장 : 35m - 폭원 : 3 ~ 3.5m	주택재건축사업에 따른 대상지의 인접한 주거지 진출입 등을 위한 건축법상 도로 계획	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
신설	공동이용시설	획지1	300.00	500세대이상 ~ 1,000세대 미만 225㎡이상
			600.00	500세대이상 ~ 1,000세대 미만 330㎡이상
			100.00	500세대 이상
			300.00	500세대이상 ~ 1,000세대 미만 158㎡이상
			2,000.00	-
			1,200.00	1,000세대 미만 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 1,196㎡이상
			5,300.00	총세대수 × 2.5㎡ × 1.25, 3,112.50㎡이상
			800.00	-
	주민주민동시시설		250.00	10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡, 57.30㎡이상

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	마장세림아파트 주택재건축 정비구역	38,866.05	획지1	37,667.39	성동구 마장동 784번지 일대	15	-	-	15	-	-

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																					
신설	마장세림 아파트 주택 재건축 정비구역	38,866.05	획지1	37,667.39	마장동 784번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60	186.00	-	최고7층이하 (22m)	제2종 (7층)																			
							50	236.71	276.71	최고29층이하 (89m)	제3종																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 996세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>996</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>383</td><td>38.5</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>607</td><td>60.9</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>6</td><td>0.6</td></tr></table> - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 : 99.4% - 공공주택 : 초과용적률의 50% 이상(81세대) 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) · 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음.									건립규모		세대수	비율(%)	합 계		996	100.0	85㎡이하	60㎡이하	383	38.5	60㎡초과~85㎡이하	607	60.9	85㎡초과		6	0.6
			건립규모		세대수	비율(%)																								
합 계		996	100.0																											
85㎡이하	60㎡이하	383	38.5																											
	60㎡초과~85㎡이하	607	60.9																											
85㎡초과		6	0.6																											
심의완화 사항			■ 허용용적률 인센티브 - 장수명주택(우수등급이상) : 10%, 지능형 건축물(4등급) : 6% ■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 제3종일반주거지역 : 법적상한용적률 276.71%(초과용적률 40%)																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m ■ 마장로42길(24.5m)변 건축한계선 3m ■ 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m ~ 6m ■ 살곶이2가길(3m~3.5m)변 건축한계선 3m ■ 인접대지변 건축한계선 3m																											
기타사항에 관한 계획	전면공지	■ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m내 조성(차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 2m) ■ 살곶이2길(6m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 차도형 전면공지 조성																												
	공공보행통로	■ 마장로42번(북측) ~ 살곶이2길(남서측) : 폭원 8m 조성 ■ 마조로16길(서측) ~ 대상지동측 : 폭원 6m 조성																												

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방.

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
제3종 일반 주거 지역	토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (제3종일반주거지역)	새로 설치하는 기반시설	주차장		새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
					환산부지면적	대지지분		
		33,710.50㎡	33,139.19㎡	571.31㎡	415.72㎡	398.35㎡	-	-
	공공시설 부지 제공면적	• 계획정비기반시설[새로 설치하는 기반시설 면적 + 주차장(환산부지면적) + 주차장(대지지분)] - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 = 571.31㎡ + 415.72㎡ + 398.35㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,385.38㎡						
	기준 용적률	• 기준용적률 : 210%						
	허용 용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 16% = 226% • 인센티브 = 16% [장수명주택 우수등급이상 10% + 지능형건축물 4등급 6%]						
	정비계획 용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2020.09.)」 적용						
		$= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}))$ $= 226\% \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.02962) + (0.7 \times 0.01270)\}$ $= 236.71\% \text{ 이하}$						
		$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적}$$= (571.31\text{㎡} + 398.35\text{㎡}) \div (33,710.50\text{㎡} - 571.31\text{㎡} - 398.35\text{㎡})$$= 0.02962$$\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적}$$= (415.72\text{㎡}) \div (33,710.50\text{㎡} - 571.31\text{㎡} - 398.35\text{㎡}) = 0.01270$						
		1) 가중치=1 (사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률(동일용적률)) 2) 공공시설등부지(토지) - 새로설치한 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반 시설 국공유지						
법적상한 용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화							
	• 법적상한용적률 = 276.71%이하 → 건축계획상의 용적률 276.71% 적용				• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용 적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정			
제2종 일반주거지역 (7층이하)	구역면적	획지1 (제2종일반주거지역(7층이하))	• 기준용적률 = 170%, 허용용적률 186% → 건축계획상의 용적률 119.69%					
		4,963.21㎡	4,528.20㎡					

■ 공공주택 (법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획 기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공 목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		276.71% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획용적률)		236.71% 이하				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$276.71\% - 236.71\% = 40.00\%$				
	증가된 용적률의 50%	$40.00\% \times 0.5 = 20.00\%$ $33,139.19\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 20.00\% = 6,627.63\text{m}^2$				
	의무 연면적	6,627.63㎡ 이상				
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.80㎡	66.51㎡	20	1,330.20㎡	확지1
		59.95㎡	80.07㎡	40	3,202.80㎡	확지1
		74.95㎡	100.09㎡	21	2,101.89㎡	확지1
		합 계		81	6,634.89㎡	> 6,627.63㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립 규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체비율
합 계	996	100.00	81	8.13	100.00
40㎡ 이하	-	-	-	-	-
40㎡ ~ 50㎡이하	87	8.74	20	2.01	24.69
50㎡ ~ 60㎡이하	296	29.72	40	4.01	49.38
60㎡ ~ 85㎡이하	607	60.94	21	2.11	25.93
85㎡ 초과	6	0.60	-	-	-

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
도시 경관		- 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성유도	
환경 보전	자연환경	- 절·성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 - 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간확장	
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시한 경영향	대지환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 경우 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통한 토사의 유출을 방지하고 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	- 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 - 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	공동주택 30% 이상	○	· 생태면적률 30%이상 확보	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장 반영	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	· 녹지평가지표 I 녹지면적 II, 녹지모양III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	· 공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	· 옹벽 설치계획 없음	· 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
		지형변동비율 30% 미만	○	· 6m이상의 절·성토 계획 없음	· 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
		지하수위 보전	○	· 지하공간 터파기 작업 시 지하수 유출 예상	· 지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지	
	비오톱	4등급	○	· 비오톱유형평가 4등급	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	· Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	· 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 서(W)풍 계열 우세, 주변 단천에서 찬바람 불어옴	· 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	· 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급	
		신재생에너지 사용	○	· 신·재생에너지 도입 검토	-	
	경관	Skyline 보전	○	· 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	· 건축물 배치 및 층고 설정에 반영	
		조망권 확보	○	· 주변 단천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	· 건축물 배치 및 층고 설정에 반영	
		가로녹시율 35% 이상	○	· 도로 및 보행자도로의 녹시율 35% 이상 확보계획	· 가로수 식재, 조경계획을 통한 녹지공간 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	· 공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 보차분리 포장 등 보행자 전용공간 확보	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	계획	증가	
신설	관리처분방식	구역지정고시일로부터 4년 이내	마장세림아파트 주택재건축사업 추진위원회	841세대	996세대	155세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업대상지 남동측 사근초등학교 입지	•소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 •교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 •공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동면지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 •주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황판 설치 •부지 경계선을 타워크레인이 벗어나지 않도록 배치하여 학생 보행통학로 안전 확보 •부지경계에 공사가림막을 설치하여 소음진동 및 비산먼지, 공사장비로부터 안전 확보	거리 250m 이내

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
신 규	마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역	성동구 마장동 784번지 일대	38,866.05	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		38,866.05	-	38,866.05	100.00	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	4,963.21	-	4,963.21	12.77	
	제2종일반주거지역	192.34	-	192.34	0.49	
	제3종일반주거지역	33,710.50	-	33,710.50	86.74	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	(A)	6	국지도로	182	마장동 809-4	마장동 산20	일반	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지도로	214	마장동 783-3	마장동 360-21	일반	-	서공고 176호 (1967.11.04)	
변경	소로	2	(B)	8	국지도로	214	마장동 783-3	마장동 360-21	일반	-	서공고 176호 (1967.11.04)	

※ 소로2-(-) : 사근토지구획정리사업에 의한 환지처분에 의해 결정된 사항으로 부칙규정에 따른 도시계획도로임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
-	소로 3-(A)	• 연장 : 182m • 폭원 : 6m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 신설	
소로 2-(-)	소로 2-(B)	• 연장 : 214m • 폭원 : 8m	• 사근토지구획정리사업에 의한 환지처분에 의해 결정된 사항으로 주택재건축사업을 통한 도로번호 부여	

2) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적 (㎡)	건폐율/ 용적률	수직적범위		
신설	㉠	주차장	-	마장동 784 외 1	주차장	1,697.7	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 1,697.7㎡) 입체적 결정

※ 세부계획은 성능수준 등을 성동구(교통지도과)와 협의하여 사업계획승인시 반영하고 준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
신설	㉠	주차장	마장동 784 외 1	• 주차장 신설 - 면적 : 1,697.7㎡	• 대상지 주변 저층주거지 지역의 주차난 해소를 위한 주차장 신 설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	소 계	37,667.39	96.92	
	획지1	37,667.39	96.92	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분		용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
신설	제2종 (7층)	170%	186%	186%	-	정비계획	허용용적률 186%
							상한용적률 186%
							법정상한용적률 -
	제3종	210%	226%	236.71%	276.71%	정비계획	허용용적률 226%
							상한용적률 236.71%
							법정상한용적률 276.71%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	장수명주택 우수등급	지능형 건축물 4등급	
신설	10%	6%	총 16%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	10.71%	40.00%	총 50.71%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하 (22m 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
신설	제3종일반주거지역	29층 이하 (89m 이하)	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	• 마조로16길변	• 대지경계선으로부터 4m 후퇴
	• 마장로42길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 살곶이2길변	• 대지경계선으로부터 3m ~ 6m 후퇴
	• 살곶이2가길변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	• 인접대지변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	• 마조로16길(8m)변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 4m(차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 2m) ※ 보도형 전면공지 조성지침 · 기존 보도와 단차없이 조성 · 포장패턴은 연접한 보도의 포장패턴 우선 준용
	• 살곶이2길(6m)변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성 - 일부구간 폭원 3m 이내 조성
공공보행통로	• 도면에 표기	• 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 위치 및 폭원 : 마장로42변(북측) ~ 살곶이2길(남서측) 8m - 마조로16길(서측) ~ 대상지동측 6m

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
차량진출입구	• 사업지 진출입 동선체계 수립 - 1BL, 2BL 진출입구 분리

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
1. 생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 틈새투수포장
2. 녹지 네트워크	녹지평가표1	• 녹지평가지표Ⅰ, • 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성도비율 20% 미만	• 대부분 평탄한 지형임	• 지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형 이용)
	지형변동 30% 미만	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 4등급	• 조경녹지와 주변지역과 연계한 녹지공간 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 북측 저층주거지를 고려한 건축계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서풍 계열 우세, 주변 탄천에서 찬바람 불어옴	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토
	신재생에너지 사용	• 신재생에너지 도입 검토	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토
8. 경관	Skyline보전	• 배후 능성 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 주거지를 고려한 조망권 확보
9. 휴식 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	• 단지내 공공보행통로 확보(2개소)
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	• 세대당 0.3세대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음·진동기준	• 공사시 공사장비 소음 발생	• 공사장 소음진동관리지침 준수
12. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생	• 재활용 및 분리수거, 폐기물관리법 등에 의거 대책 마련

4) 공공주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수		공공주택 비율(%)	
			계	공공주택	전체 세대수 대비	전체비율
합 계	996	100.00	81	81	8.13	100.00
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	87	8.74	20	20	2.01	24.69
50㎡초과~60㎡이하	296	29.72	40	40	4.01	49.38
60㎡초과~85㎡이하	607	60.94	21	21	2.11	25.93
85㎡초과	6	0.60	-	-	-	-

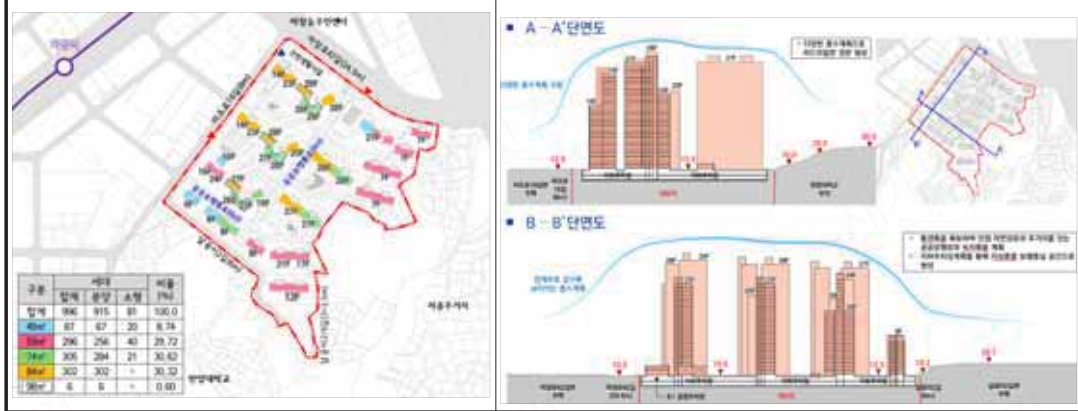
■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

□ 2021년 제16차(2021.12.01.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구분		심의의견	반영계획	비고
제16차 도시계획 위원회	수정 사항	○ 정비구역 : 38,866.05㎡	○ 784-4도 및 376-3도를 정비구역내 편입하였음 (38,333.9㎡ → 38,866.05㎡, 증532.15㎡)	반영
		○ 공공기여 : 1,385.38㎡(3.56%) (도로 571.31㎡, 주차장 814.07㎡)	○ 심의시 기 반영된 사항임	반영
		○ 소요폭 미달도로(살곶이2가길) 확폭: 3~3.5m	○ 심의시 기 반영된 사항임	반영
		○ 임대주택: 81세대 (49㎡ 20세대, 59㎡ 40세대, 74㎡ 21세대)	○ 임대주택 평형별 세대수 계획 변경하였음	반영
		○ 건축한계선: 마조로16길변(4m), 인접대지변(3m)	○ 심의시 기 반영된 사항임	반영
	조건사항	○ 제2종일반주거지역(7층)(4,623.4㎡)을 유지하되, 향후 정비계획 변경시, 공원, 지역필요시설 또는 임대주택 확보하는 측면에서 제3종일반주거지역으로 변경을 검토할 것.	○ 제2종일반주거지역(7층)(4,623.4㎡)을 유지하겠음 ○ 향후 정비계획 변경 시 공원 및 지역필요시설 또는 임대주택 확보하는 측면에서 제3종일반주거지역으로 변경을 검토하겠음	추후반영

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 배치계획(안)



III. 관련도면 : 붙임 참조

■ 붙임1 - 정비계획 관련 도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 가구 및 획지에 관한 결정도
7. 건축계획(배치도)(예시도)
8. 기타(현황측량 결과)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7287), 성동구 주거정비과(☎02-2286-6567)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

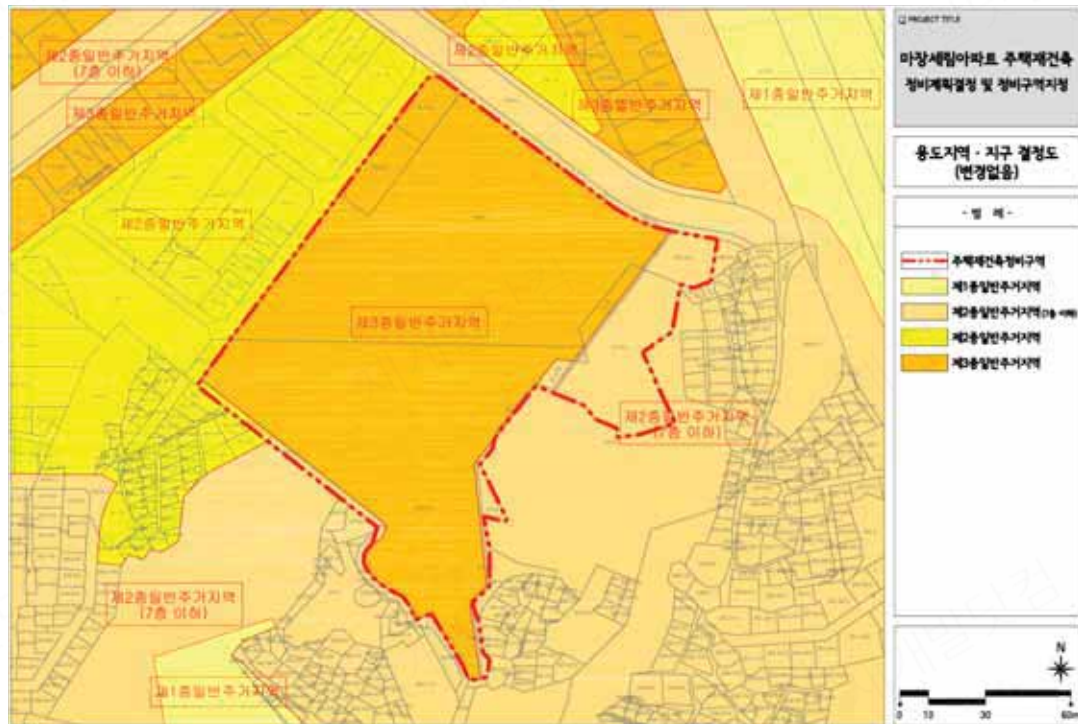
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지e음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

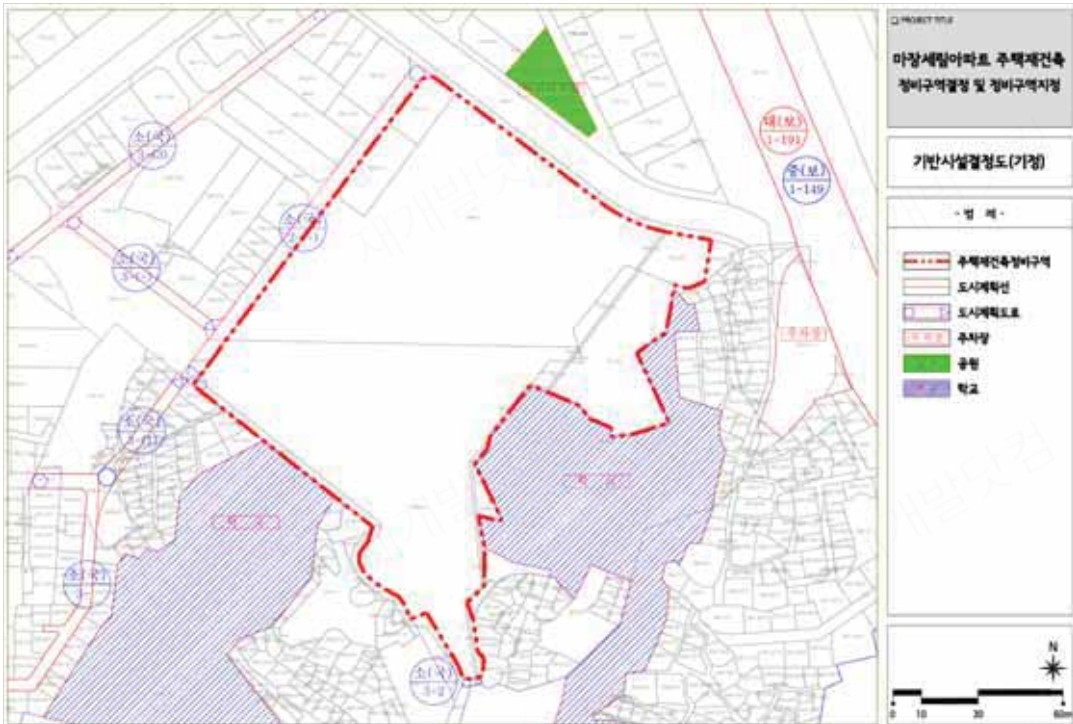
□ 정비구역 결정도



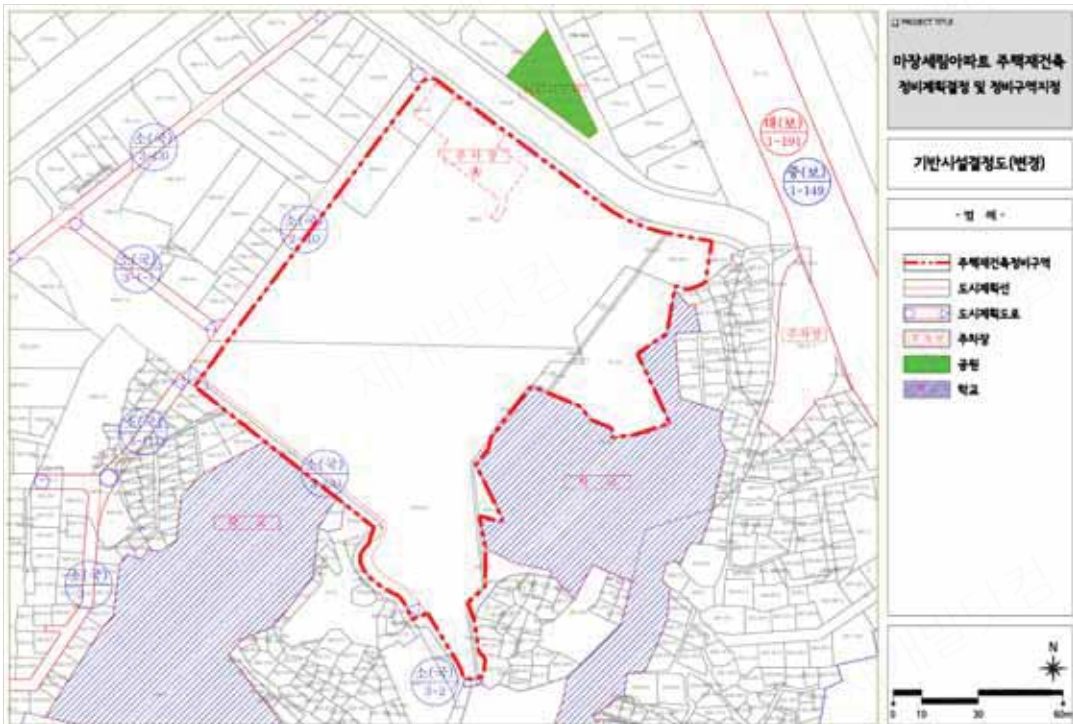
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



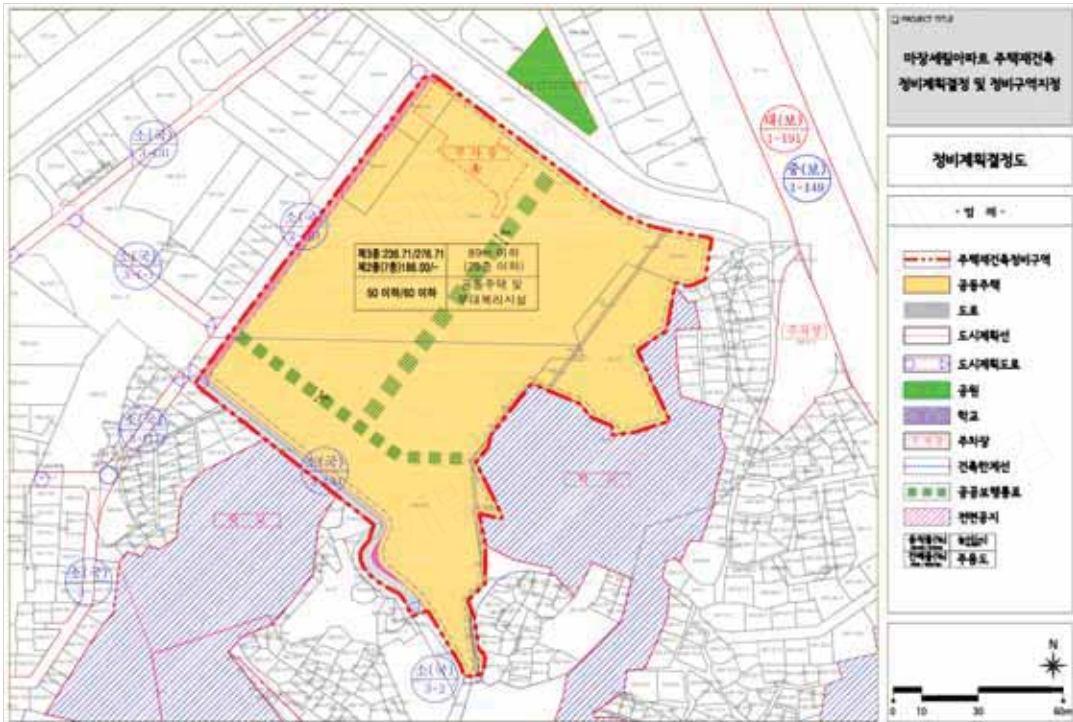
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



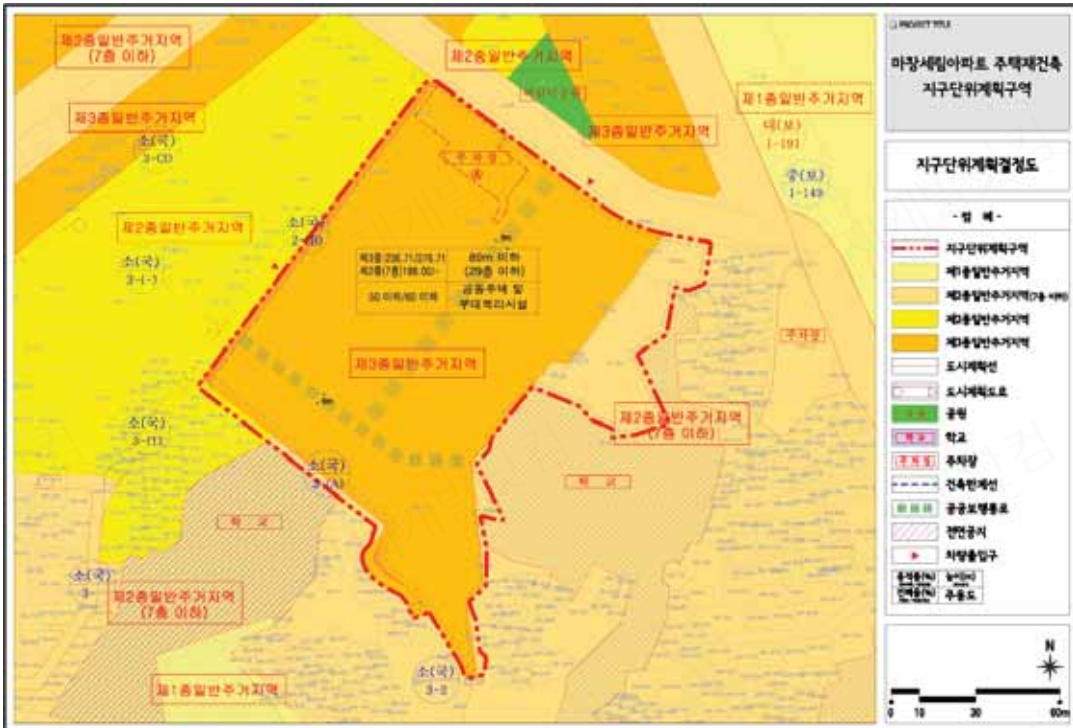
□ 정비계획 결정도



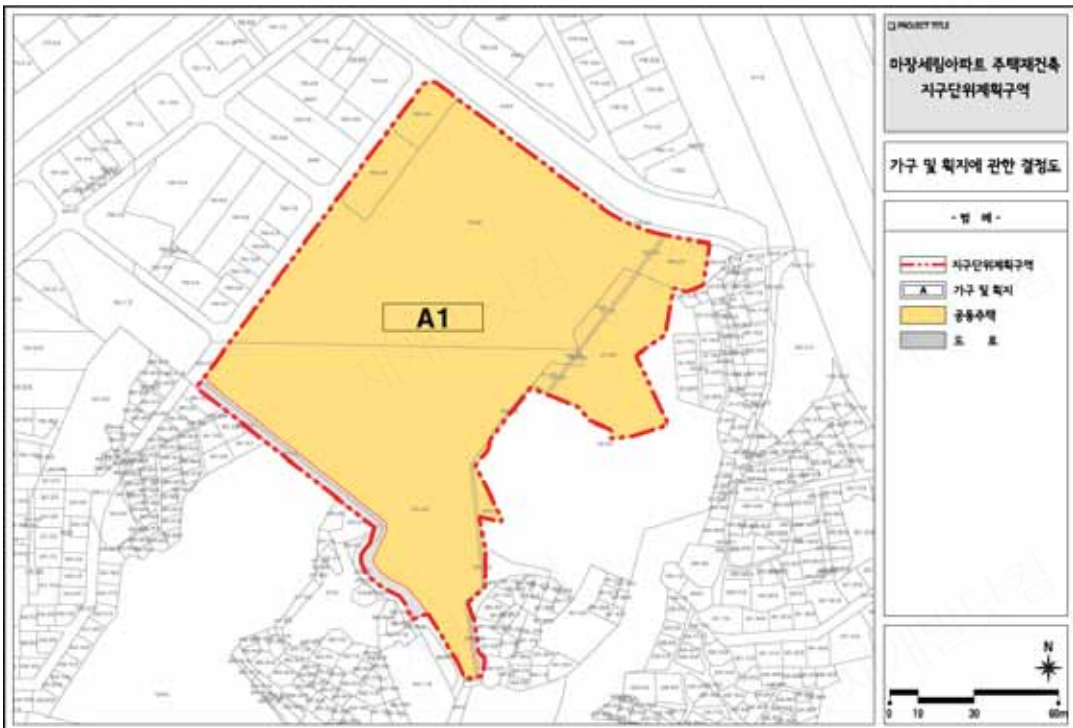
□ 지구단위계획구역 결정도



□ 지구단위계획 결정도



□ 가구 및 획지에 관한 결정도



□ 건축계획(배치도)(예시도)



※ 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도)이 확정됨

□ 참고 (현황측량 결과)

