

◆ 서울특별시고시 제2024-642호

마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	성동구 마장동 457번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		75,382.0㎡	전체 : 375동 노후·불량 : 315동(84.0%)	

다. 정비방향: 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성동구 마장동 457번지 일대	-	증)75,382.0	75,382.0	

■ 관리지역의 결정 사유서

도면표 시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치 : 성동구 마장동 457번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 75,382.0㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

○ 사업시행구역 개별시행 시

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
총 계			75,382.0	100.0	-	
사업 시행 구역	공동주택 용지	소 계		46,239.7	61.3	-
		A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	5,958.1	7.9	-
		A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	8,179.5	10.9	-
		A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	9,728.6	12.9	-
		A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	10,663.2	14.1	-
		A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	5,051.7	6.7	-
		A6	사업가능구역A6 (가로주택정비사업)	6,658.6	8.8	-
	정비기반시설	도로		18,452.1	24.5	
		C1	공원	1,200.0	1.6	주차장 중복결정
			주차장	(1,200.0)	-	공원 하부 중복결정
		C2	공공공지	672.8	0.9	-
		C3	공공공지	500.0	0.7	-
	사업시행구역 외		B1	종교용지(교회)	468.1	0.6
B2			단독 및 점포 겸용 주택용지	1,828.5	2.4	-
B3			단독 및 점포 겸용 주택용지	6,020.8	8.0	-

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

○ 통합시행 시

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고		
총 계			75,382.0	100.0	-		
사업 시행 구역	공동주택 용지	소 계		47,198.2	62.6	-	
		A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	5,958.1	7.9	-	
		A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	8,179.5	10.9	-	
		A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	9,728.6	12.9	-	
		A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	10,663.2	14.1	-	
		통합 A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	12,668.8	16.8	-	
	정비기반시설	도로		17,493.6	23.2		
		C1	공원	1,200.0	1.6	주차장 중복결정	
			주차장	(1,200.0)	-	공원 하부 중복결정	
		C2	공공공지	672.8	0.9	-	
		C3	공공공지	500.0	0.7	-	
	사업시행구역 외		B1	종교용지(교회)	468.1	0.6	-
			B2	단독 및 점포 겸용 주택용지	1,828.5	2.4	-
			B3	단독 및 점포 겸용 주택용지	6,020.8	8.0	-

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 결정(변경) 조서

○ 사업시행구역 개별시행 시

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	1	10	국지 도로	322 (11)	마장동 450-24	홍익동 435	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	622 (311)	마장동 464-1	홍익동 435	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	2	5	7.5~8.5	국지 도로	185 (158)	마장동 450-24	마장동 527	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	5	7.5~10	국지 도로	185 (158)	마장동 450-24	마장동 527	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	468	마장동 441-15	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	3	8~10	국지 도로	468	마장동 441-15	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	3	A	6	국지 도로	41	마장동 456-1	마장동 456-2	일반 도로	1964.06.08. (서고 제156호)	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	80	마장동 457	마장동 456-2	일반 도로	1964.06.08. (서고 제156호)	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	360	마장동 466-8	마장동 441-9	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	1	B	8~10	국지 도로	240	마장동 464-1	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	1	C	10	국지 도로	82	마장동 459-8	마장동 458-9	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	C	6	국지 도로	125	마장동 465-17	마장동 465-38	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	D	9	국지 도로	92	마장동 462-3	마장동 460-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	E	8	국지 도로	82	마장동 464-43	마장동 458-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	시종점 변경	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-5	소로 1-5	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-	소로 1-3	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 3-A	소로 1-2	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
-	소로 1-A	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-B	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 1-C	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-C	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-D	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-E	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설

○ 통합시행 시

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	1	10	국지 도로	322 (11)	마장동 450-24	홍익동 435	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	622 (311)	마장동 464-1	홍익동 435	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	2	5	7.5~8.5	국지 도로	185 (158)	마장동 450-24	마장동 527	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	5	7.5~10	국지 도로	185 (158)	마장동 450-24	마장동 527	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	468	마장동 441-15	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
변경	소로	1	3	8~10	국지 도로	468	마장동 441-15	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
기정	소로	3	A	6	국지 도로	41	마장동 456-1	마장동 456-2	일반 도로	1964.06.08. (서고 제156호)	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	80	마장동 457	마장동 456-2	일반 도로	1964.06.08. (서고 제156호)	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	360	마장동 466-8	마장동 441-9	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	1	B	8~10	국지 도로	240	마장동 464-1	마장동 465-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	C	6	국지 도로	125	마장동 465-17	마장동 465-38	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	D	9	국지 도로	92	마장동 462-3	마장동 460-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-
신설	소로	2	E	8	국지 도로	82	마장동 464-43	마장동 458-1	일반 도로	1964.09.30. (서고 제386호)	-

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	시종점 변경	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-5	소로 1-5	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 2-	소로 1-3	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
소로 3-A	소로 1-2	도로 확폭	도로 확폭 및 도로 폭원에 맞게 조정
-	소로 1-A	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 1-B	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-C	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-D	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설
-	소로 2-E	도로 신설	기존 미지정된 도로 시설

■ 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	C1	공원	소공원	마장동 464-1	-	증)1,200.0	1,200.0	-	지하 공영주차장 중복결정

■ 주차장

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	마장동 공영주차장	마장동 463-2	482.0	감)482.0	-	성동구고시 제2008-12호 (2008.02.05.)	-
폐지	-	마장동평면 공영주차장	마장동 459-6	537.4	감)537.4	-	서고 제2022-453호 (2022.11.24.)	-
신설	C1	공영주차장	마장동 464-1	-	증)1,200	1,200	-	공원 지하 중복 결정 (연면적 2,000㎡)

○ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	마장동 공영주차장	주차장 폐지	A-4 공동주택 용지 편입
-	마장동평면 공영주차장	주차장 폐지	A-5 공동주택 용지 편입
C1	공영주차장	주차장 신설	기조성된 공영주차장의 폐지에 따른 대체 주차장 마련으로 인근 주민들의 편의 도모

○ 도시계획시설 중복결정 조서

구분	시설명	위치	공간적 범위				비고
			구분	기정	변경	변경후	
C1	소공원, 주차장	마장동 464-1	소공원	-	증)1,200㎡	1,200㎡	지상부 공원, 지하 공영주차장 중복결정 (연면적 2,000㎡)
			주차장	-	증)1,200㎡	1,200㎡	

- 도시계획시설 중복결정 사유서

도면표시 번호	시설명	중복결정 내용	중복결정 사유
C1	주차장	공원 지하에 주차장 신설	공원 지하에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효율 증대 및 인근 주민들에게 주차편의 제공, 기존 주차장 대체시설 조성

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	C2	공공공지	공공공지	마장동 458-1	-	증)672.8	672.8	-	-
신설	C3	공공공지	공공공지	마장동 457	-	증)500.0	500.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

■ 공동이용시설 설치계획(안)

○ 사업시행구역 개별시행 시

시설구분	구역	위치	설치기준	비고
공동 이용 시설	사업추진구역 A1	성동구 마장동 466-14일대	세대당 2.5㎡ × 1.25이상 설치	구역 내
	사업추진구역 A2	성동구 마장동 462-8일대		
	사업가능구역 A3	성동구 마장동 443-1일대		
	사업추진구역 A4	성동구 마장동 464-30일대		
	사업가능구역 A5	성동구 마장동 459-13일대		
	사업가능구역 A6	성동구 마장동 450-20일대		

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

○ 통합시행 시

시설구분	구역	위치	설치기준	비고
공동 이용 시설	사업추진구역 A1	성동구 마장동 466-14일대	세대당 2.5㎡ × 1.25이상 설치	구역 내
	사업추진구역 A2	성동구 마장동 462-8일대		
	사업가능구역 A3	성동구 마장동 443-1일대		
	사업추진구역 A4	성동구 마장동 464-30일대		
	사업가능구역 A5	성동구 마장동 459-13일대		

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	도면 표시	비고
차량진출입 불허구간	무학로~고산자로로 이어지는 무학로14길의 원활한 교통흐름과 주요 보행가로의 보행안전 확보를 위해 차량 진출입 불허구간 설정	-
차량진출입구간	이면도로를 통해 차량 진출입 입구 설치	-
공공보행통로	폐도되는 청계천로12길(일부), 청계천로10다길(일부) 공공보행통로 조성으로 기존 보행동선 유지	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 개별시행 시

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			46,239.7 (75,382.0)	-	544	-	-	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	마장동 466-14 일대	5,958.1	51	66	조합	조합 설립	2024.06.20. (성동구 제2024-75호)	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	마장동 462-8 일대	8,179.5	-	126	-	-	-	-
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	마장동 443-1 일대	9,728.6	-	99	-	-	-	-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	마장동 464-30 일대	10,663.2	-	138	-	-	-	-
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	마장동 459-13 일대	5,051.7	-	37	-	-	-	-
A6	사업가능구역A6 (가로주택정비사업)	마장동 450-20 일대	6,658.6	-	78	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 면적, 세대수임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 통합시행 시

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			47,198.2 (75,382.0)	-	544	-	-	-	-

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	마장동 466-14 일대	5,958.1	51	66	조합	조합 설립	2024.06.20. (성동구 제2024-75호)	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	마장동 462-8 일대	8,179.5	-	126	-	-	-	-
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	마장동 443-1 일대	9,728.6	-	99	-	-	-	-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	마장동 464-30 일대	10,663.2	-	138	-	-	-	-
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	마장동 459-13 일대	12,668.8	-	115	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 면적, 세대수임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

○ 개별시행 시

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	46,239.7	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 466-14일대	5,958.1	대지의 조정(42조) 지하층의 설치(53조) 대지와 도로와의 관례(44조) 건폐율(55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조성(42조) 건폐율(55조) 용적률(58조) 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 462-8일대	8,179.5		
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 443-1일대	9,728.6		
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 464-30일대	10,663.2		
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 459-13일대	5,051.7		
A6	사업가능구역A6 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 450-20일대	6,658.6		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 통합시행 시

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	47,198.2	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 466-14일대	5,958.1	대지의 조정(42조) 지하층의 설치(53조) 대지와 도로와의 관례(44조) 건폐율(55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조성(42조) 건폐율(55조) 용적률(58조) 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 462-8일대	8,179.5		
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 443-1일대	9,728.6		
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 464-30일대	10,663.2		
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	성동구 마장동 459-13일대	12,668.8		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

○ 개별시행 시

구분	내용			비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하		공동주택용지 A1, A2, A3, A4, A5, A6
	용적률 (기준/상한)	3종일반	250% 이하 / 300% 이하	
	높이	용도지역 총수 적용		
시행구역 외	건폐율	60% 이하		B1, B2 (제2종, 제2종(7층이하) 일반주거지역)
	용적률 (기준/상한)	2종일반 2종(7층)	200% 이하	
	높이	용도지역 총수 적용		
	건폐율	50% 이하		B3 (제3종 일반)
	용적률 (기준/상한)	3종일반	250% 이하	
	높이	용도지역 총수 적용		

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

○ 통합시행 시

구분	내용			비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하		공동주택용지 A1, A2, A3, A4, A5
	용적률 (기준/상한)	3종일반	250% 이하 / 300% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용		
시행구역 외	건폐율	60% 이하		B1, B2 (제2종, 제2종(7층이하) 일반주거지역)
	용적률 (기준/상한)	2종일반 2종(7층)	200% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용		
	건폐율	50% 이하		B3 (제3종 일반)
	용적률 (기준/상한)	3종일반	250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용		

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)

○ 개별시행 시

■ 건축물의 용도

구분	구분	계획내용	비고
사업추진구역A1 사업추진구역A2 사업가능구역A3 사업추진구역A4 사업가능구역A5 사업가능구역A6	유형	· 공동주택용지	-
	용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 배치 · 형태 · 건축선 등

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업시행구역 가로변	• 건축한계선 3m 적용 • 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	• 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
공공보행통로	사업가능구역A3 사업추진구역A4	• 공공보행통로 폭 6m 이상 설치	• 기존 보행동선의 유지 및 슈퍼블록 방지
저층부 가로활성화시설 배치구간	사업추진구역A1 사업추진구역A2 사업가능구역A3 사업추진구역A4 사업가능구역A5 사업가능구역A6 (도면참조)	• 가로활성화시설의 권장용도는 「주택법」 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설, 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 주민공동이용시설 • 커뮤니티 가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 권장	• 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용 시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 통합시행 시

■ 건축물의 용도

구분	구분	계획내용	비고
사업추진구역A1 사업추진구역A2 사업가능구역A3 사업추진구역A4 사업가능구역A5	유형	· 공동주택용지	-
	용도 허용 용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업시행구역 가로변	· 건축한계선 3m 적용 · 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형 으로 조성	· 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
공공보행통로	사업가능구역A3 사업추진구역A4 사업가능구역A5	· 공공보행통로 폭 6m 이상 설치	· 기존 보행동선의 유지 및 슈퍼블록 방지
저층부 가로활성화시설 배치구간	사업추진구역A1 사업추진구역A2 사업가능구역A3 사업추진구역A4 사업가능구역A5 (도면참조)	· 가로활성화시설의 권장용도는 「주택법」 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설, 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 주민공동이용시설 · 커뮤니티 가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시 설 배치 권장	· 기존 근린생활가로 기능 유지 위한 저층부 가로활성화 유도 · 커뮤니티가로 활성화를 위한 시설 배치 유도 개방형 공동이용 시설 배치 유도

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

○ 사업시행구역 개별시행 시

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계			544	1,617	458		28.32%
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	마장동 466-14 일대	66	191	60	서울특별시 / 한국토지 주택공사 / 서울주택 도시공사	31.41%
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	마장동 462-8 일대	126	326	101		30.98%
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	마장동 443-1 일대	99	352	96		27.27%
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	마장동 464-30 일대	138	356	92		25.84%
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	마장동 459-13 일대	37	158	43		27.22%
A6	사업가능구역A6 (가로주택정비사업)	마장동 450-20 일대	78	234	66		28.21%

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 통합 시행시

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계			544	1,657	470		28.36%
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	마장동 466-14 일대	66	191	60	서울특별시 / 한국토지 주택공사 / 서울주택 도시공사	31.41%
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	마장동 462-8 일대	126	326	101		30.98%
A3	사업가능구역A3 (가로주택정비사업)	마장동 443-1 일대	99	352	96		27.27%

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	마장동 464-30 일대	138	356	92		25.84%
A5	사업가능구역A5 (가로주택정비사업)	마장동 459-13 일대	115	432	121		28.01%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

○ 개별시행 시

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		75,382.0	-	75,382.0	100.0%
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	48,938.1	감) 29,792.3	19,032.4	25.2
	제2종일반주거지역	20,423.1	감 16,462.6	3,958.5	5.3
	제3종일반주거지역	6,020.8	증) 46,254.9	52,391.1	69.5

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

○ 통합시행 시

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		75,382.0	-	75,382.0	100.0%
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	48,938.1	감) 30,670.5	18,154.2	24.1
	제2종일반주거지역	20,423.1	감 16,540.1	3,881.0	5.1
	제3종일반주거지역	6,020.8	증) 47,210.6	53,346.8	70.8

※ 사업시행구역 내 개별사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건축 구역 도면 참조	-	증) 57,029.5	57,029.5	건축법 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 - 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정하며 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구분	내용
건축법	대지의 조정(42조), 건축물의 건폐율(55조), 건축물의 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음.

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

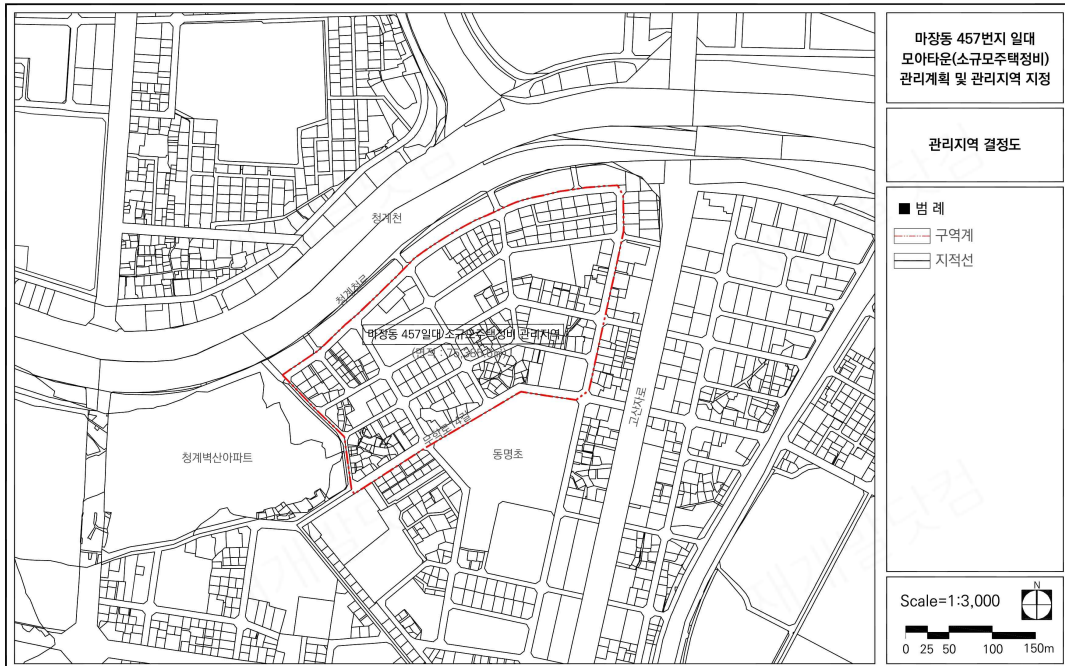
4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 및 성동구 주거정비과(☎02-2286-6574)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

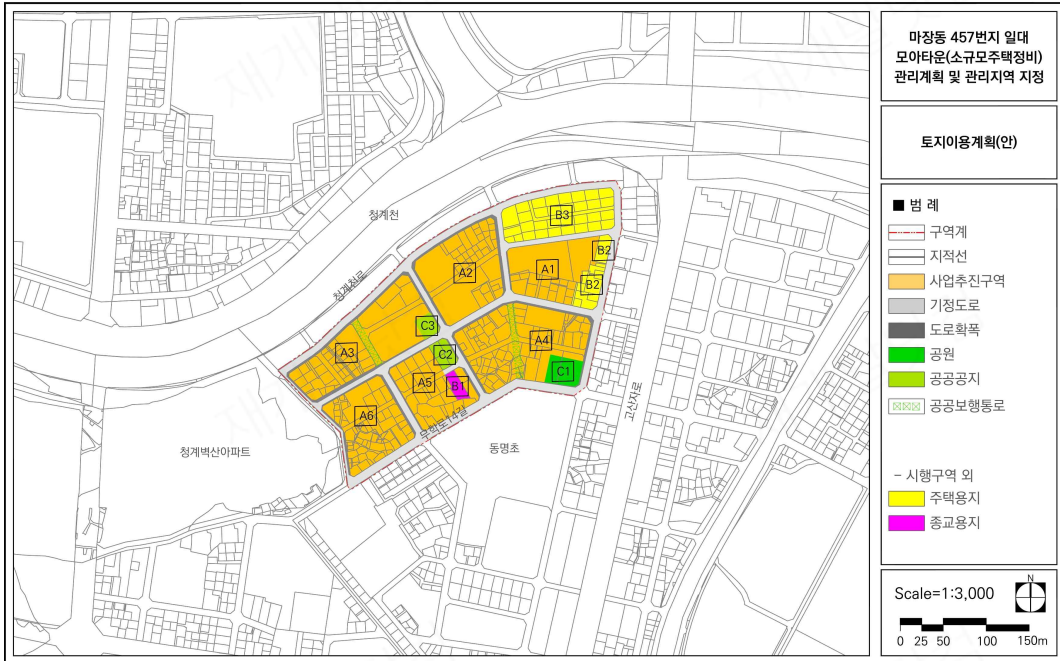
○ 위치도



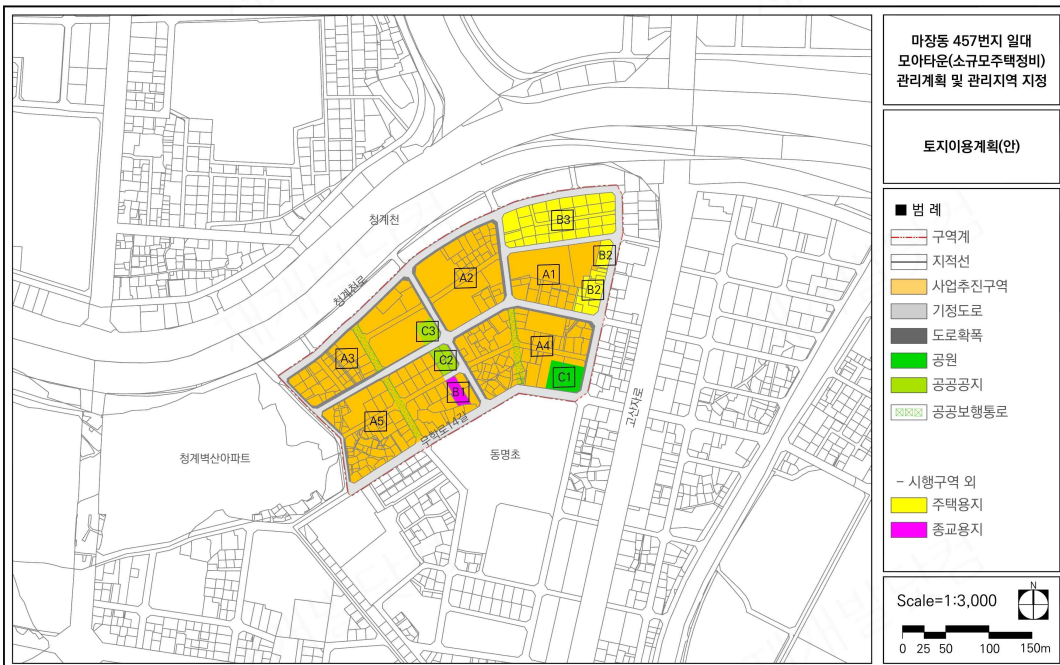
○ 관리지역 결정도



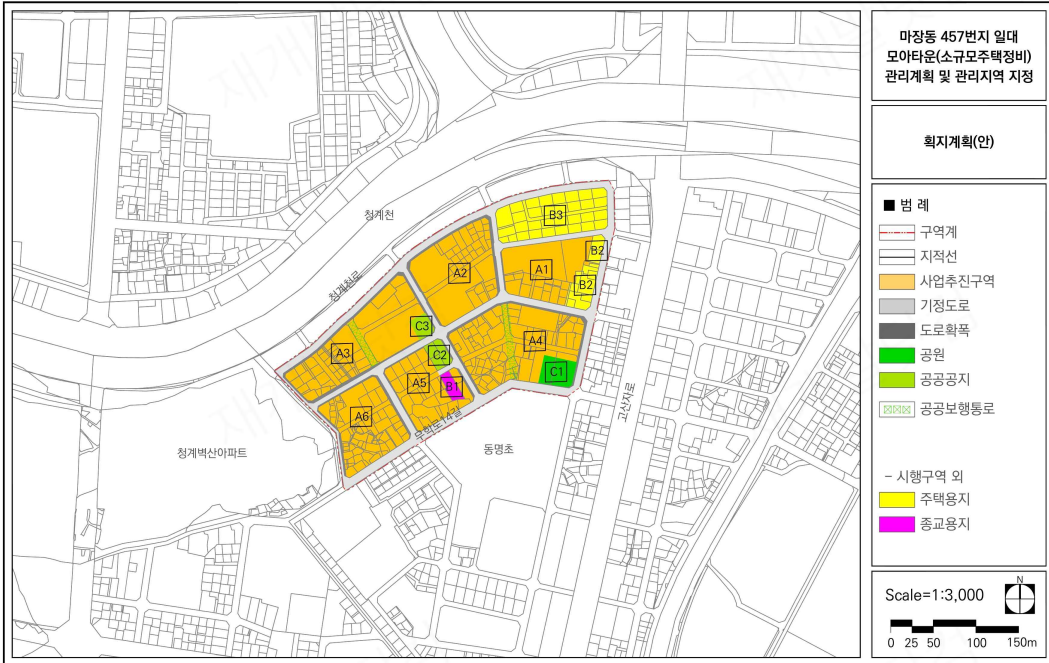
○ 토지이용계획(안) (개별시행 시)



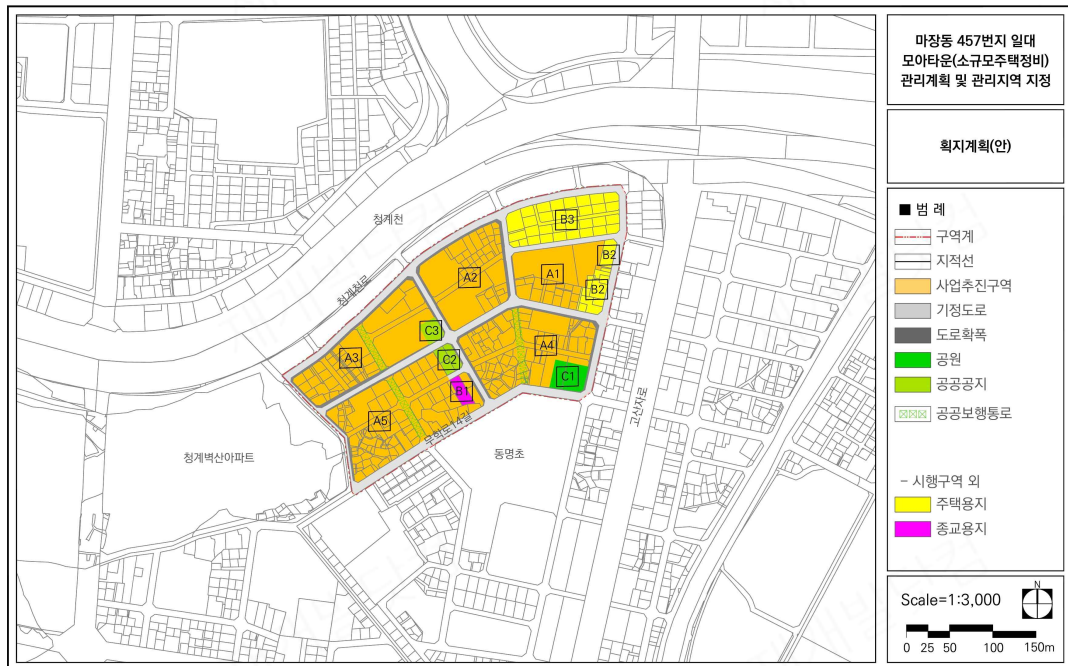
○ 토지이용계획(안) (통합시행 시)



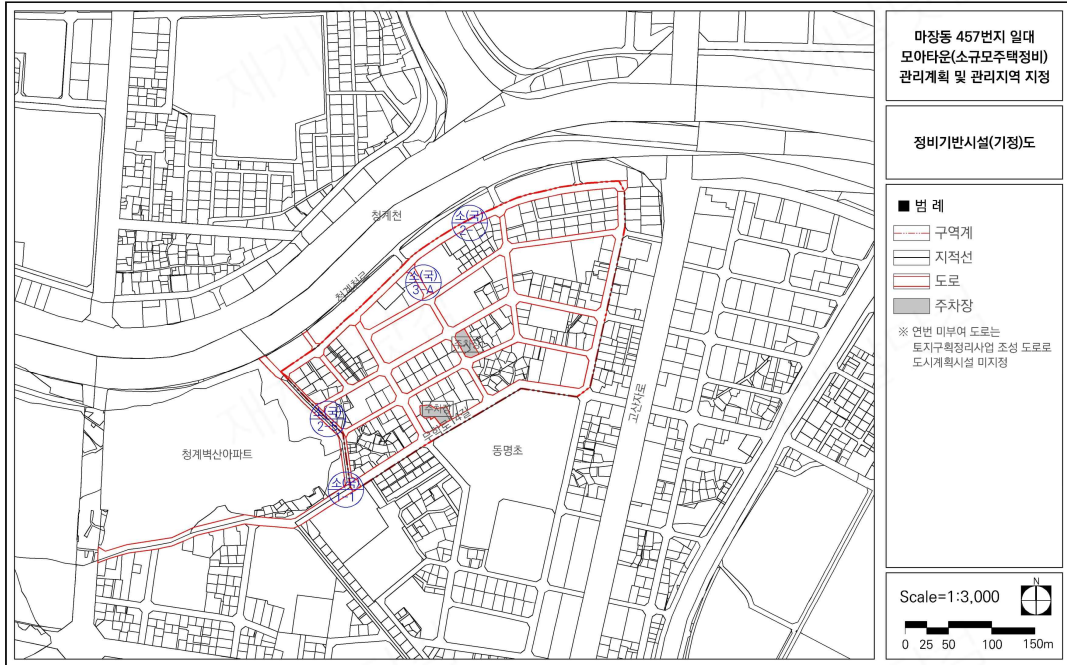
○ 획지계획 결정도(개별시행 시)



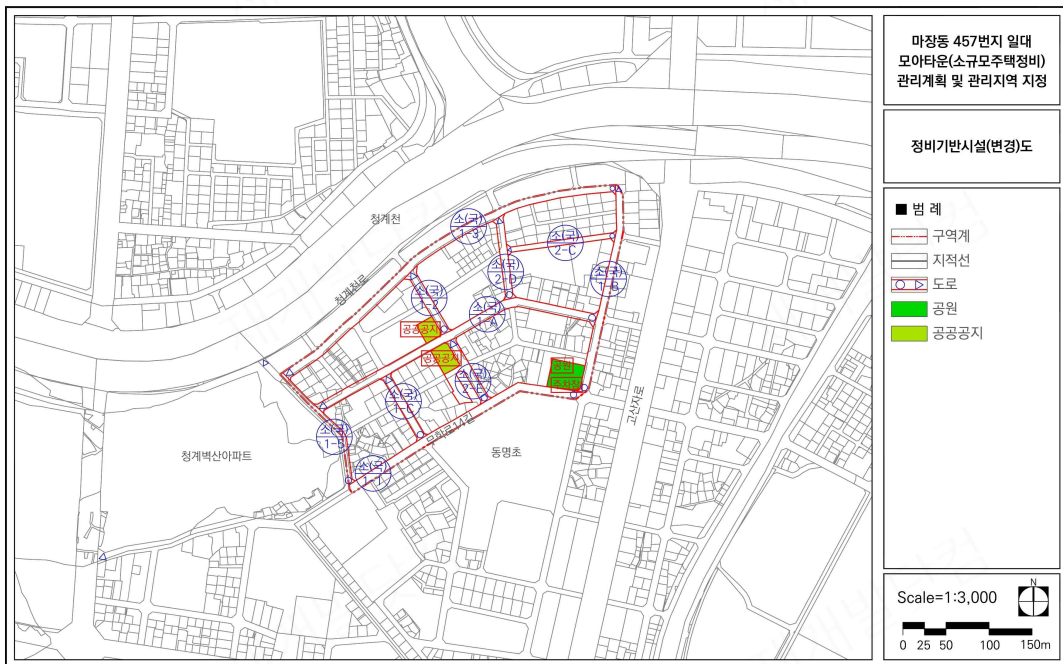
○ 획지계획 결정도(통합시행 시)



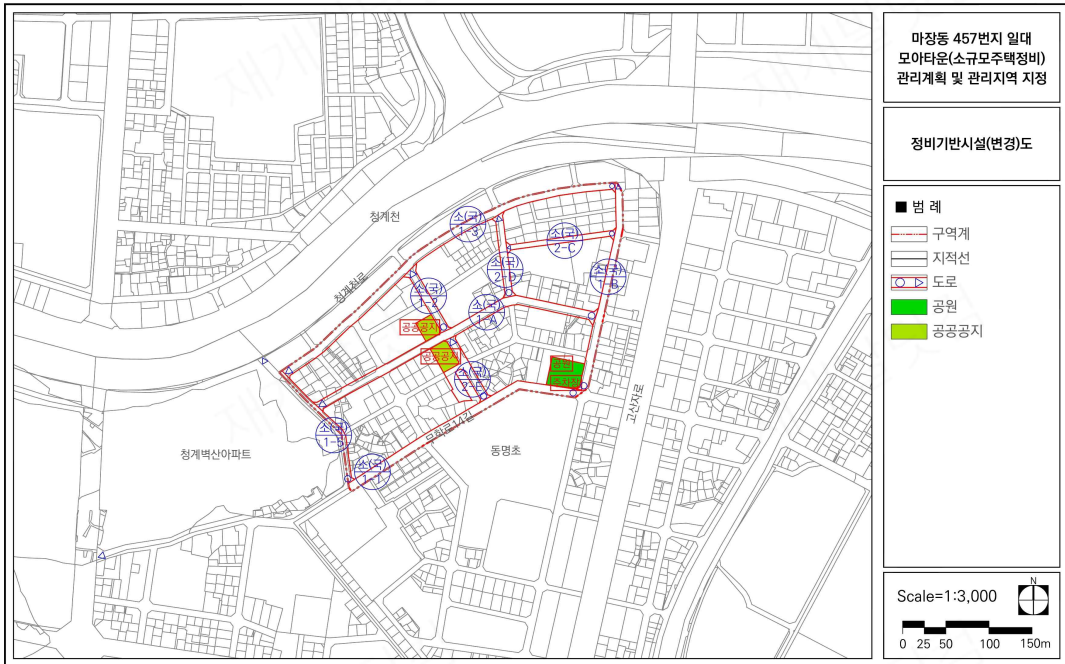
○ 정비기반시설 계획(안)_기정



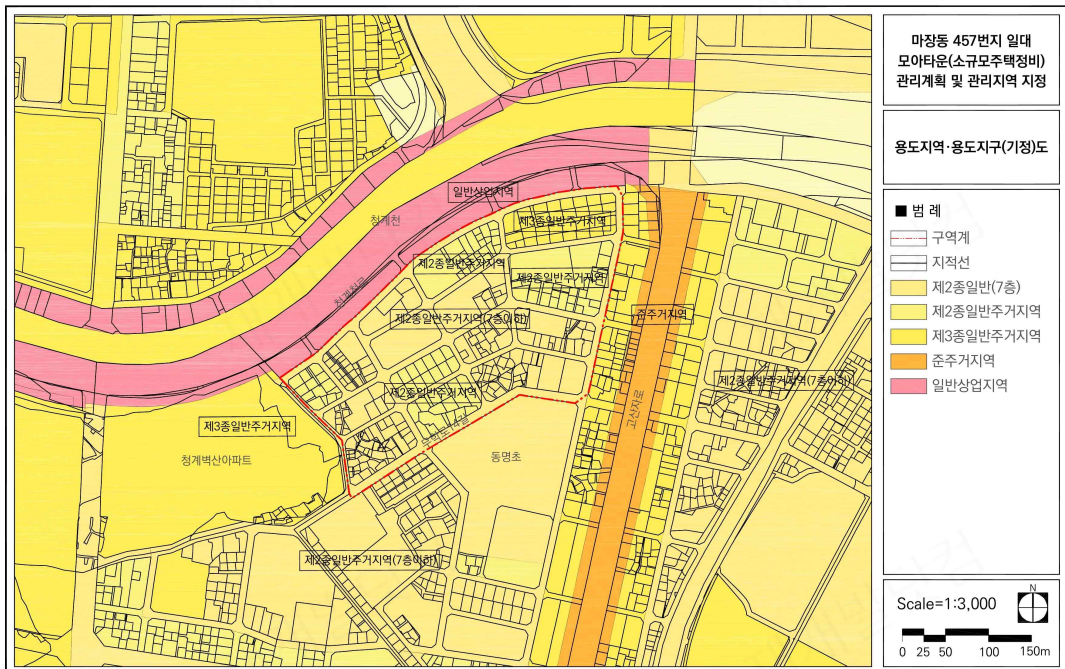
○ 정비기반시설 계획(안) (개별시행 시)_변경



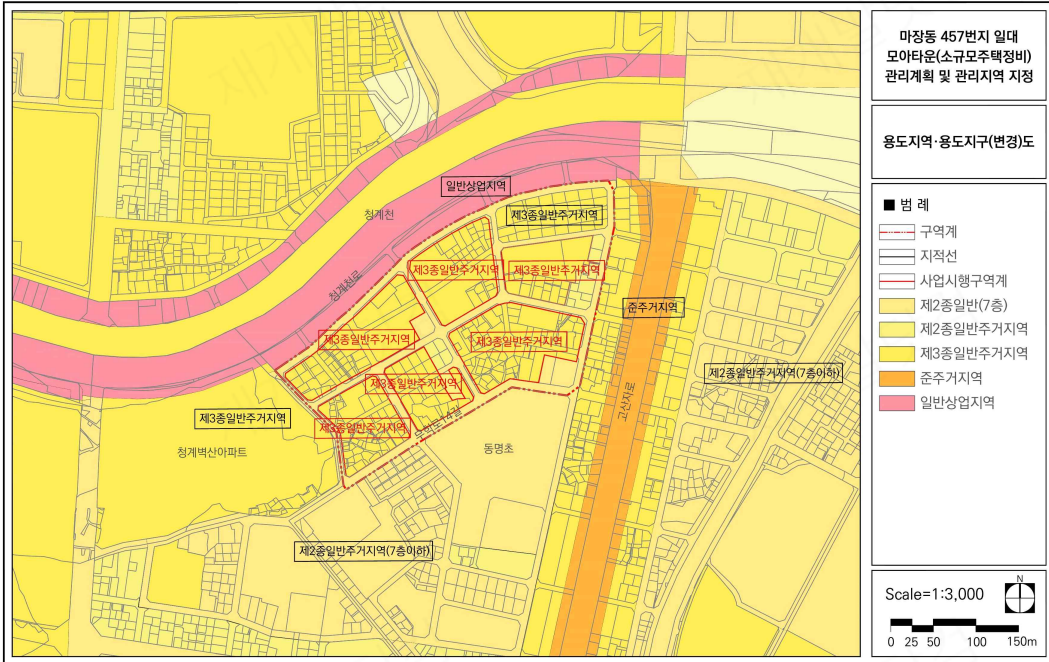
○ 정비기반시설 계획(안)(통합시행 시)_변경



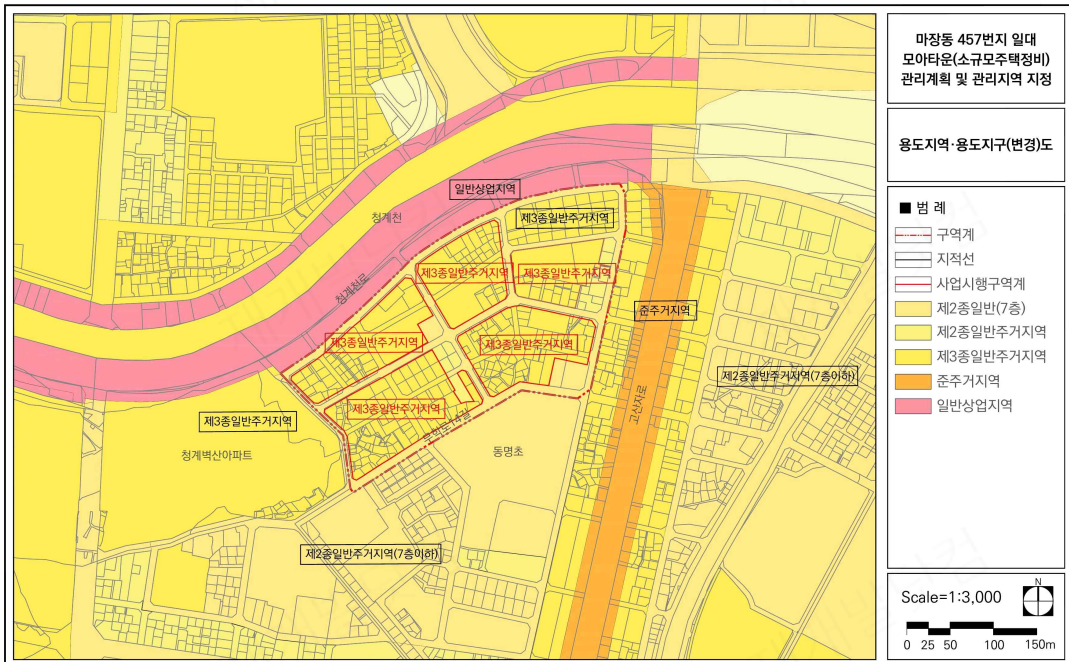
○ 용도지역 계획(안)_기정



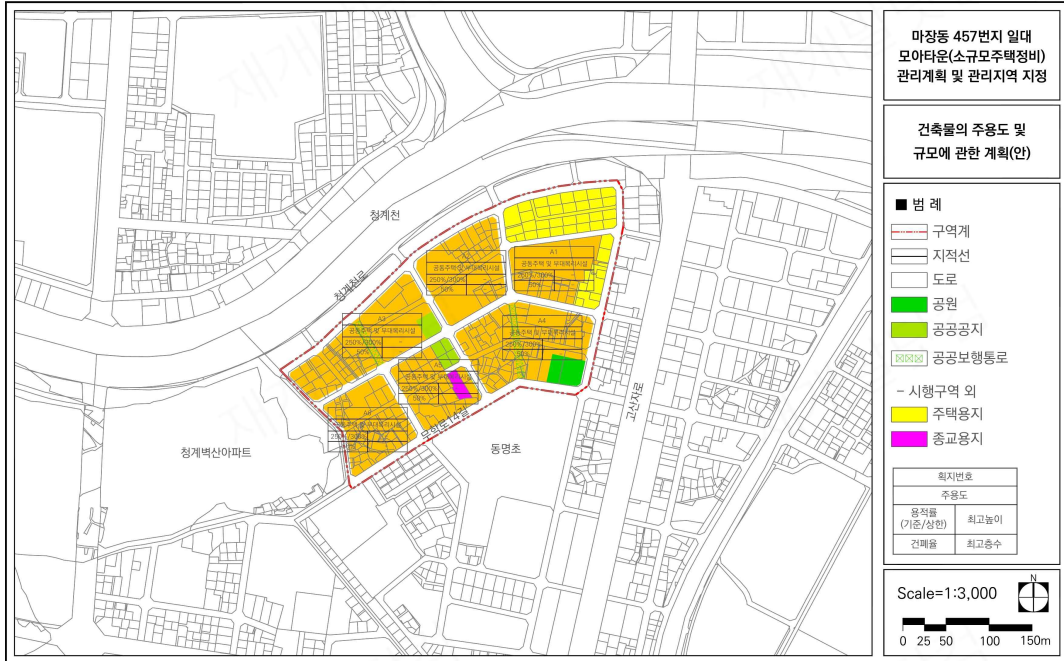
○ 용도지역 계획(안)(개별시행 시)_변경



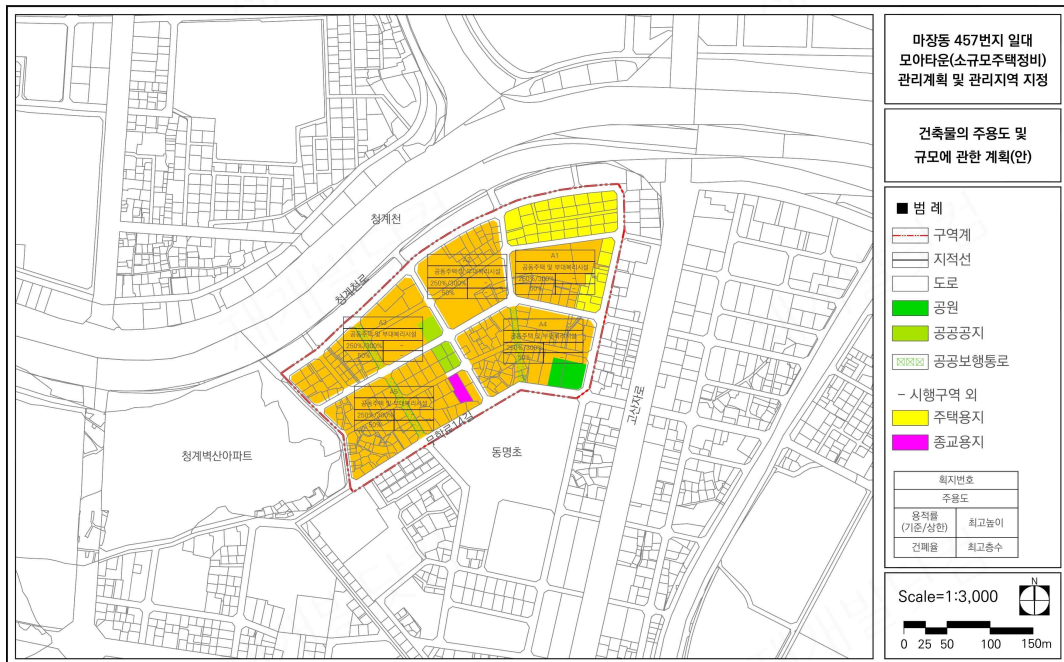
○ 용도지역 계획(안)(통합시행 시)_변경



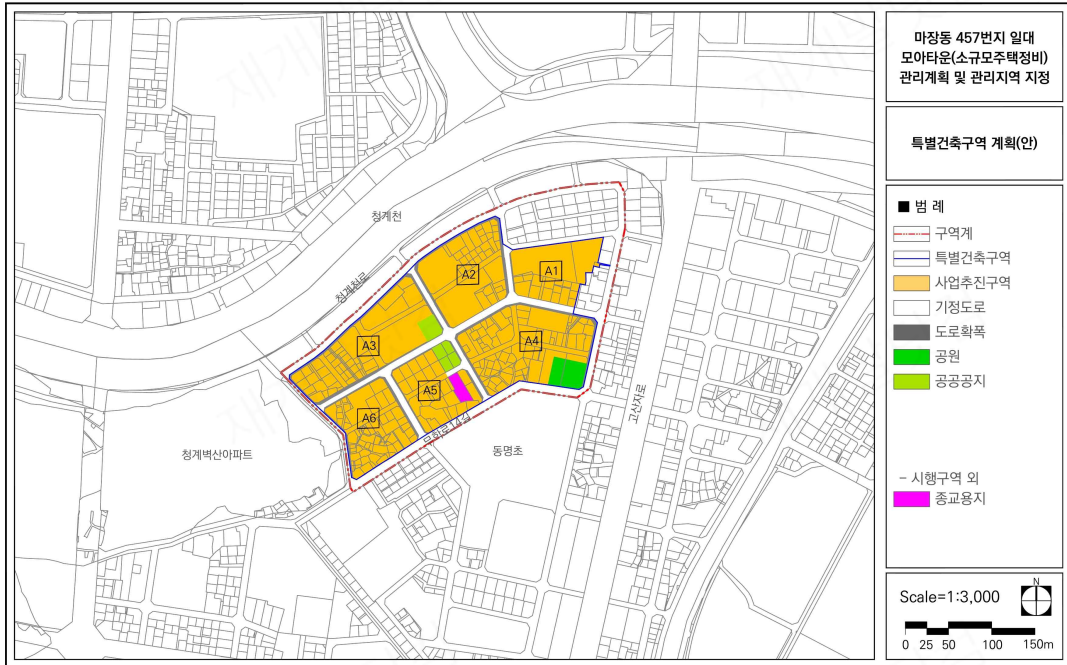
○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)(개별시행 시)



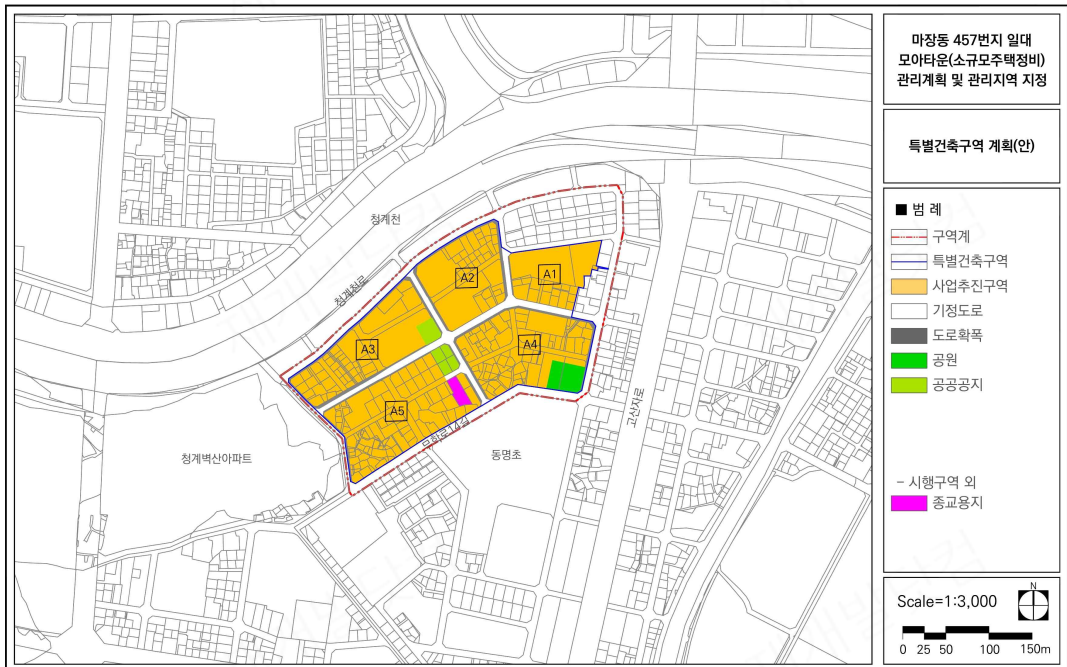
○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)(통합시행 시)



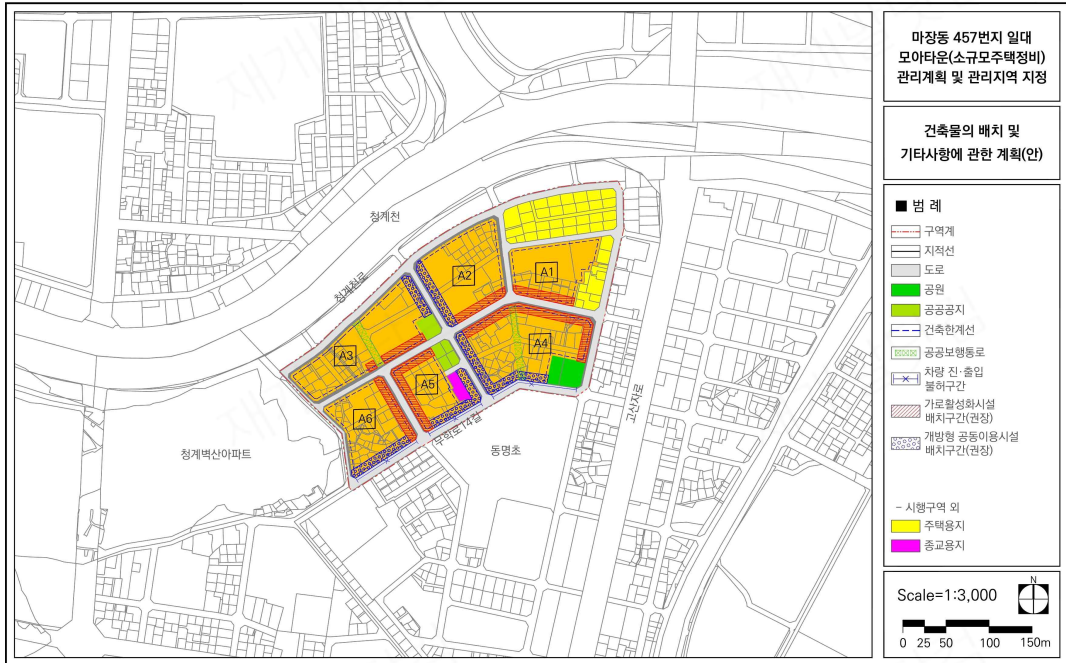
○ 특별건축구역에 관한 계획(안) (개별시행 시)



○ 특별건축구역에 관한 계획(안) (통합시행 시)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) (개별시행 시)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안) (통합시행 시)

