

◆ 서울특별시고시 제2025-479호

마장동382번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 마장동 382번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.04.28.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 28일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 구	마장동 382번지 일대 주택정비형 재개발사업	성동구 마장동 382번지 일대	-	증)17,854.84	17,854.84	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		17,854.84	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,341.90	35.5	-
	도 로	1,055.23	5.9	-
	학 교	5,286.67	29.6	-
획 지	소 계	11,512.94	64.5	-
	획 지 1	10,289.94	57.6	공동주택 및 부대복리시설
	종교용지	1,223.00	6.9	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		17,854.84	-	17,854.84	100.0	-
주거 지역	소 계	17,854.84	-	17,854.84	100.0	-
	제1종일반주거지역	601.17	감) 154.12	447.05	2.5	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	17,253.67	감) 10,135.82	7,117.85	39.9	-
	제2종일반주거지역	-	증) 10,289.94	10,289.94	57.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	마장동 382-45일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	154.12	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	마장동 382-2일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	10,135.82	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	행당지구	자연경관지구	마장동 382-25 일대	244,400.00	-	244,400.00	-	

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 × 100% ☐ 추정비례율: 107.1% → (1,962억 - 1,454억) ÷ 474억 × 100 = 107.1% - 총수입 추정: 1,962억 - 총지출 추정: 1,454억 - 종전자산총액 추정: 474억																
개별 종전자산 추정액	☐ 개별 공시가격: 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지=토지면적 × 개별공시지가(2025년) × 보정률(2.20) - 건물=건물면적 × 건물 재조달 원가(2024년) × 잔존년수 ÷ 내용년수 ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함																
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액 (a) (천원)</th><th>추정권리가액 (b)</th><th>추정분담금 (a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡형 (공급면적:55.22㎡)</td><td>501,840</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.1%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)</td></tr> <tr> <td>전용51㎡형 (공급면적:72.28㎡)</td><td>607,010</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형 (공급면적:82.96㎡)</td><td>724,438</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형 (공급면적:117.29㎡)</td><td>924,718</td></tr> </tbody> </table> ※아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 80% 수준으로 결정함.			권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)	전용39㎡형 (공급면적:55.22㎡)	501,840	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.1%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	전용51㎡형 (공급면적:72.28㎡)	607,010	전용59㎡형 (공급면적:82.96㎡)	724,438	전용84㎡형 (공급면적:117.29㎡)	924,718
권리자 분양가 추정액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)	추정분담금 (a-b)														
전용39㎡형 (공급면적:55.22㎡)	501,840	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (107.1%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)														
전용51㎡형 (공급면적:72.28㎡)	607,010																
전용59㎡형 (공급면적:82.96㎡)	724,438																
전용84㎡형 (공급면적:117.29㎡)	924,718																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	(A)	6	국지도로	182	마장동 809-4	마장동 산20	일반	-	서울시고시 제2022-278호 (22.06.23)	-
변경	소로	2	(A)	6~9	국지도로	294 (112)	마장동 809-4	사근동 223	일반	-	서울시고시 제2022-278호 (22.06.23)	-
폐지	소로	3	2	4	국지도로	10	마장동 산20	마장동 381-6	일반	-	-	-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-(A)	소로 2-(A)	•도로 연장 및 일부구간 확폭 - B = 6m → 6~9m - L = 182m → 288m	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 도로 확폭 및 일체적 관리를 위한 도로 통합
소로 3-2	-	•도로 폐지	•기존 단절된 도시계획시설을 정비사업에 따른 일체적 관리를 위한 도시계획도로 삭제

나. 학교

1) 학교 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	구분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변 경	학교	대학교 (한양 대학교)	전체		520,856.0	-	520,856.0	서울시고시 제60호 (1975.05.01.)	-
			제1캠퍼스	성동구 행당동 17번지 일대	411,463.0	-	411,463.0		-
			제2캠퍼스	성동구 사근동 223번지 일대	109,393.0 (3,097.41)	-	109,393.0 (3,097.41)		-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	학교 (한양대학교)	•선형변경 - 면적변경없음	•재개발 사업에 따른 합리적인 정비계획 수립 및 학교부지 정형화를 위한 학교시설선형 변경

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)	비 고
			법정			
			기 준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	소계				2,150.0	-
	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (150~300세대 미만)	99.0	100.0	-
	어린이집			-	400.0	공공개방
	작은도서관			-	300.0	-
	주민운동시설		-	-	280.0	-
	어린이놀이터		-	-	320.0	-
	피트니스센터		-	-	100.0	-
	커뮤니티센터		-	-	650.0	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 주민공동시설을 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 이상 확보 = { (262세대 × 2.5㎡) × 1.25 } = 818.75㎡ 이상 < 2,150.0㎡

※ 공공개방 : 돌봄시설로 허용용적을 인센티브(용적률 5%) 사항

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	마장동382번지 일대 주택정비형 재개발사업	17,854.84	성동구 마장동 382번지 일대	125	1	-	124	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도지역 구분	건폐율(%)	용적률(%)	최고 층수	비고																																													
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																				
신설	마장동 382번지일대 주택정비형 재개발사업	17,854.84	획지1	10,289.94	마장동 382번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	제2종일반 주거지역	60% 이하	250.0%	72.1m 이하 (24층 이하)	-																																													
•주택공급계획: 262세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">재개발 의무 임대주택</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡이상</th></tr><tr><td>계</td><td>262</td><td>100.00</td><td>초과용적률 전 세대수</td><td>262</td><td>40</td><td>12</td><td>28</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>179</td><td>63.6</td><td>구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.3</td><td>4.6</td><td>10.7</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>83</td><td>36.4</td><td>임대주택 구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>30.0</td><td>70.0</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> •85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] ▶ 계획 100.0% •임대주택 건설 비율※ [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] ▶ 계획 세대수의 15.3% •전용면적 40㎡이하 비율※ [기준 : 임대30%이상 또는 전체5%이상] ▶ 계획 30.0%, 4.6%												구분	세대수		구분	건립규모	재개발 의무 임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40㎡이하	40㎡이상	계	262	100.00	초과용적률 전 세대수	262	40	12	28	60㎡이하	179	63.6	구성비 (%)	100.0	15.3	4.6	10.7	60~85㎡이하	83	36.4	임대주택 구성비(%)	-	100.0	30.0	70.0	85㎡초과	-	-					
구분	세대수		구분	건립규모	재개발 의무 임대주택																																																			
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상																																																	
계	262	100.00	초과용적률 전 세대수	262	40	12	28																																																	
60㎡이하	179	63.6	구성비 (%)	100.0	15.3	4.6	10.7																																																	
60~85㎡이하	83	36.4	임대주택 구성비(%)	-	100.0	30.0	70.0																																																	
85㎡초과	-	-																																																						
심의완화 사항	•기준용적률 완화 20.0% (소형주택확보 20.0%) •허용용적률 29%: 허용용적률 인센티브 14.5%(돌봄시설5%, 방재안전5%,친환경건축물5%), 사업성보정계수 2.0적용																																																							
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•건축한계선 - 소로 2-(A)번 : 대지경계선으로부터 폭 3m																																																							
기타 사항에 관한 계획	•전면공지 - 소로 2-(A)번 : 대지경계선으로부터 폭 2m																																																							

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획 (㎡)	사업면적		획지1 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설	신설 기반시설내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	17,854.84		10,289.94	1,055.23	102.00	414.43
공공시설 제공면적	토지	•계획정비기반시설 : 도로 1,055.23㎡ •신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지= 1,055.23㎡ - 102.00㎡ - 414.43㎡ = 538.8㎡ (획지면적 대비 5.24%)				
기준용적률	•209.4% 이하 (소형주택건설에 따른 기준용적률 20% 상향)					
허용용적률	•238.4% = 기준용적률 + 기준용적률 완화 + (허용용적률 × 사업성보정계수) = 189.4% + 20% + 29%(14.5% × 2.0) ※ 허용용적률 인센티브(총 14.5%) : 돌봄시설 5%, 방재안전 5%, 친환경건축물 4.5% ※ 사업성보정계수=서울시 평균 공시지가÷대상지 평균 공시지가=5,861,129원/㎡÷2,414,788원/㎡ = 2.43(2.0적용)					
정비계획 (상한) 용적률	•250.0% 이하 적용 •252.16%=(기준용적률+기준용적률 완화+(허용용적률×사업성보정계수) +허용용적률×{(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물(임대)) =238.4%+{(189.4+14.5)×(1.3×0.9917×0.05236+0.7×0)}=252.16% ※ 허용용적률 = 189.4% + 14.5% = 203.9%					
	가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 207.67% ÷ 209.40% = 0.9917				
	α 토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 538.8㎡ ÷ 10,289.94㎡ = 0.05236				
	α 건축물	해당사항 없음				
※상한용적률 산식은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 적용						

1) 가중치 산출근거

■ 사업부지(획지)

구분	제1종 → 제2종	제2종(7층) → 제2종	합 계
허용용적률	170%	210%	-
면적	154.12㎡	10,135.82㎡	10,289.94㎡ (A)
허용용적률 × 면적	26,200.4	2,128,522.2	2,154,722.6 (B)
사업부지의 허용용적률	209.40%		

■ 공공시설 등 제공부지

구분	제1종	제2종(7층)	합 계
허용용적률	150%	190%	-
계획기반시설	-	1,055.23㎡	1,055.23㎡
국공유지면적	238.00㎡	278.43㎡	516.43㎡
계획기반시설 - 국공유지면적 (순부담면적)	-238.00㎡	776.80㎡	538.80㎡ (A)
허용용적률 × 면적	-35,700.0	147,592.0	111,892.0 (B)
공공시설 등 제공부지의 허용용적률	207.67%		

■ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지(획지)의 허용용적률
 = 207.67% / 209.40% = 0.9917

2) 기준용적률 완화

■ 소형주택 확보

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 55.22㎡(전용 39㎡) × 20세대 / 10,289.94㎡(대지) = 10.73%	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 72.28㎡(전용 51㎡) × 41세대 + 82.96㎡(전용59㎡) × 133세대 / 10,289.94㎡(대지) = 136.0%	최대 10%
	합 계	20% 적용	

3) 허용용적률 산출근거

구 분		내용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	-	-
	열린단지	-	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	-	-
	돌봄시설	□ 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설의무면적 × a ※ a = 0.1이하 - 209.4% × (400㎡ ÷ 818.75㎡) × 0.1 = 10.2%	5%
	고령서비스시설	-	-
	층간소음해소	-	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	□ ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 에너지효율1++ 3%(6%) □ ② 녹색건축 인증 - 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연 동	4.5%
	우수디자인+ 장수명주택	-	-
	수변친화공간조성	-	-
	방재안전	□ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%
기타	역사문화보전	-	-
	지역특화	-	-
합 계		최대 20% 이내, 보정계수(2.0) 적용 시 최대 40% 적용	20% 중 14.5%

4) 공공시설 부담기준(제2종일반주거지역으로 상향)

구 분	종상향 면적(㎡)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(㎡)
제1종 → 제2종	154.12	2단계 상향시 (15% 이상)	154.12 × 0.15 = 23.12
제2종(7층) → 제2종	10,135.82	-	-
합계	10,289.94	-	538.8㎡(계획) > 23.12㎡(기준)

5) 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 확보면적	비 고
정비기반시설 토지 (도로)	538.80㎡	순부담 면적 (도로 1,055.23㎡ 중 국공유지면적 516.43㎡ 제외)
합계	538.80㎡	23.12㎡ 이상 확보

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택(재개발임대주택 및 공공임대주택) 확보계획

구 분		세대규모(공급면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립세대수		23,592.23	262	재개발 의무 임대주택 기준:주택 전체 세대수의 15% 적용
소유주 및 일반분양		20,830.99	222	
임대주택	의무임대주택	2,761.24	40	

2) 재개발 의무 임대주택 건설규모

계획기준	• 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% ▶ 계획 세대수의 15.3% • 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5%이상 ▶ 계획 30.0%, 4.6% • 임대주택 건설 비율과 전용면적 40㎡이하 임대주택 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 제외 ▶ 초과용적률에 따라 공급되는 주택 없음			
	구 분	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
총 세대수		262	100.0	법 제54조 제1항에 따른 세대수 없음
의무 공공임대주택 세대수		40	15.3	전체 세대수(법제54조적용제외)의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 (법제54조의1항적용제외)를 임대주택으로 건설 262 × 15% = 39.93 ≤ 40세대
40㎡ 이하		12	4.6	임대주택의 30% 이상 (40×30%= 12세대) 총 세대수의 5% 이상 (262×5%= 13.1세대) = 임대주택의 30% 이상인 12세대 계획
40㎡ 이상		28	10.7	-

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	- 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 - 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	해당없음	
	화재	건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표Ⅰ	○	• 녹지평가지표Ⅰ • 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변 에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도 록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 경사진 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오름	3등급	○	• 비오름유형평가 4,5등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오름 확보	
생활 환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영 범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건 축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 17m/s	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지 를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보 행위주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자등식 세륜·세차시설, 살수 실 시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설· 생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 규	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	마장동 382 일대 주택정비형 재개발사업 조합(예정)	140세대 (현황:122세대, 계획:262세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사근초등학교, 한양대학교 사범대학 부속중학교, 한양대학교 사범대학 부속고등학교,	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용	비고
안전 및 범죄예방	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치 하여 안전한 보행로 조성	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	마장동 382번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	성동구 마장동 382번지 일대	-	증)17,854.84	17,854.84	

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	마장동 382 일대 주택정비형 재개발구역 지구단위계획구역	성동구 마장동 382번지 일대	28,647.8	- 노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 신속통합기획을 통한 주택공급을 통하여 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 위하여 주택정비형 재개발 정비 구역을 지정 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「지구단위 계획수립지침」 규정에 따라 정비구역의 체계적·계획적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		17,854.84	-	17,854.84	100.0	-
주거 지역	소 계	17,854.84	-	17,854.84	100.0	-
	제1종일반주거지역	601.17	감) 154.12	447.05	2.5	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	17,253.67	감) 10,135.82	7,117.85	39.9	-
	제2종일반주거지역	-	증) 10,289.94	10,289.94	57.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	마장동 382-45일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	154.12	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
-	마장동 382-2일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	10,135.82	•공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	행당지구	자연경관지구	마장동 382-25 일대	244,400.00	-	244,400.00	-	

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	(A)	6	국지도로	182	마장동 809-4	마장동 산20	일반	-	서울시고시 제2022-278호 (22.06.23)	-
변경	소로	2	(A)	6~9	국지도로	294 (112)	마장동 809-4	사근동 223	일반	-	서울시고시 제2022-278호 (22.06.23)	-
폐지	소로	3	2	4	국지도로	10	마장동 산20	마장동 381-6	일반	-	-	-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-(A)	소로 2-(A)	•도로 연장 및 일부구간 확폭 - B = 6m → 6~9m - L = 182m → 288m	•정비사업에 따른 차량의 원활한 소통을 위해 대상지로의 도로 확폭 및 일체적 관리를 위한 도로 통합
소로 3-2	-	•도로 폐지	•기존 단절된 도시계획시설을 정비사업에 따른 일체적 관리를 위한 도시계획도로 삭제

2) 학교

가) 학교 결정조서

구 분	시설명	시설의 종류	구분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변 경	학교	대학교 (한양 대학교)	전체		520,856.0	-	520,856.0	서울시고시 제60호 (1975.05.01.)	-
			제1캠퍼스	성동구 행당동 17번지 일대	411,463.0	-	411,463.0		-
			제2캠퍼스	성동구 사근동 223번지 일대	109,393.0 (3,097.41)	-	109,393.0 (3,097.41)		-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	학교 (한양대학교)	•선형변경 - 면적변경없음	•재개발 사업에 따른 합리적인 정비계획 수립 및 학교부지 정형화를 위한 학교시설선형 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신 설	획 지1	10,289.94	성동구 마장동 382번지 일대	10,289.94	공동주택 및 부대복리시설 등

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	명칭	건축물 용도
신설	획지1	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 - 제7호 판매시설 - 제14호 업무시설
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	용도지역	건폐율	비 고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	209.40%	238.40%	250.00%	-

■ 기준용적률 완화

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $55.22\text{㎡}(\text{전용 } 39\text{㎡}) \times 20\text{세대} / 10,289.94\text{㎡}(\text{대지}) = 10.73\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $72.28\text{㎡}(\text{전용 } 51\text{㎡}) \times 41\text{세대} + 82.96\text{㎡}(\text{전용 } 59\text{㎡}) \times 133\text{세대} / 10,289.94\text{㎡}(\text{대지}) = 136.0\%$	최대 10%
	합 계	20% 적용	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		내용	인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	-	-
	열린단지	-	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	-	-
	돌봄시설	▫ 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설의무면적 × a ※ a = 0.1이하 - $209.4\% \times (400\text{㎡} \div 818.75\text{㎡}) \times 0.1 = 10.2\%$	5%
	고령서비스시설	-	-
	층간소음해소	-	-
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	▫ ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 에너지효율1++ 3%(6%) ▫ ② 녹색건축 인증 - 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연	4.5%
	우수디자인+ 장수명주택	-	-
	수변친화공간조성	-	-
	방재안전	▫ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%
	역사문화보전	-	-
기타	지역특화	-	-
합 계		최대 20% 이내, 보정계수(2.0) 적용 시 최대 40% 적용	20% 중 14.5%

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	72.1m이하 (24층 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	구 분	적용위치	계획내용	비 고
신 설	건축한계선	대상지 북측(살곶이2길변) : 3m	• 대지경계선으로부터 3m	-
	전면공지	대상지 북측(살곶이2길변) : 2m	• 대지경계선으로부터 2m	-

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	획지1	• 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 주거지역 및 자연경관과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이 계획 수립
건축물 외부형태		• 건축물의 형태 및 외관은 주변 경관자원의 변화 예상을 고려해 특색있는 경관이 조성되도록 함 • 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획함
저층부 외관		• 필로티 계획을 통해 개방적인 입면 형성 • 주동 기반부 분절로 고층 건축물의 수직적 위압감 완화 및 휴먼스케일의 가로경관 형성
재료/색채		• 주변 환경색채분석을 통해 자연경관 및 건축물과 조화하며, 지역이미지 형성을 위하여 서울특별시 색채디자인 가이드라인에 준하여 색채계획 수립 • 부드럽고 편안한 내추럴 색상을 공동주택 색채의 기본으로 하며 다양한 경관적 요소를 포용할 수 있도록 색채 구성
진입구 처리		• 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

2) 경관에 관한 계획

구분	항 목	위 치	계획내용
신설	개방감	획지1	• 주출입구에서 가로변으로 연결되는 통경축 확보
	조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치
	스카이라인		• 주변부 공동주택과 연계되는 자연스러운 텐트형 스카이라인 형성 및 주변경관의 흐름에 순응하는 스카이라인

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	획지1	• 대상지 북측 살곶이2길변 2m 계획을 통한 보도형 전면공지 제공

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 경사진 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 4,5등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱 확보	
생활 환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영 범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 17m/s	• 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보행위주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

III. 2025년 제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('25.04.28.) 심의 결과 : 수정가결

심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
수정 가결	○ 용역을 계획, 공공기여계획 및 순부담 면적 변경은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	○ 용역을, 허용용역을 인센티브, 순부담면적, 세대수 계획은 추후 구청장 및 주관부서 요청사항 반영하여 변경토록 하겠음	추후 반영
	○ 재개발 의무임대주택 건축비율은 세대수의 15% 반영	○ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조에 의거하여 재개발의 의무대주택은 연면적의 10% 반영하여 총37세대(39형 18세대, 51형 12세대, 59형 7세대) 계획하였으나, 금번 세대수 15% 반영하여 총40세대(39형 12세대, 51형 21세대, 59형 7세대)로 검토하여 계획하였음	반영
	○ 향후 건축계획 수립 시 지형(구릉지)을 고려한 스카이라인이 조성될 수 있도록 주동별 높이 계획 검토	○ 향후, 건축심의 및 통합심의 시 지형을 고려한 스카이라인에 검토 및 주동별 높이계획을 재검토하도록 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 성동구 주거정비과(☎02-2286-6562)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

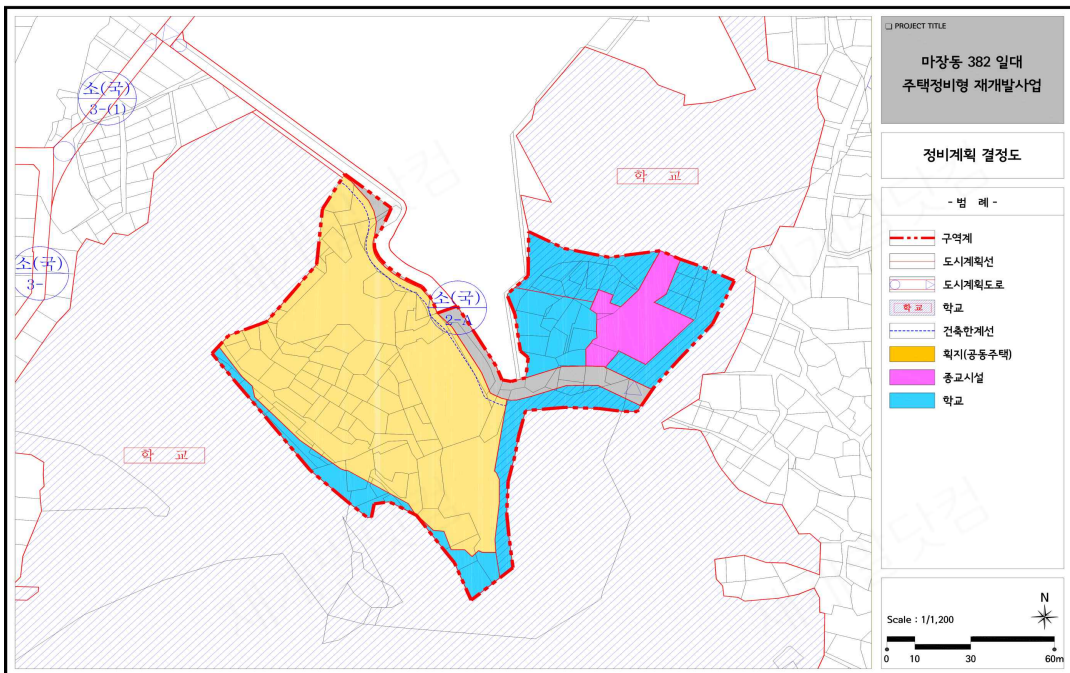
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

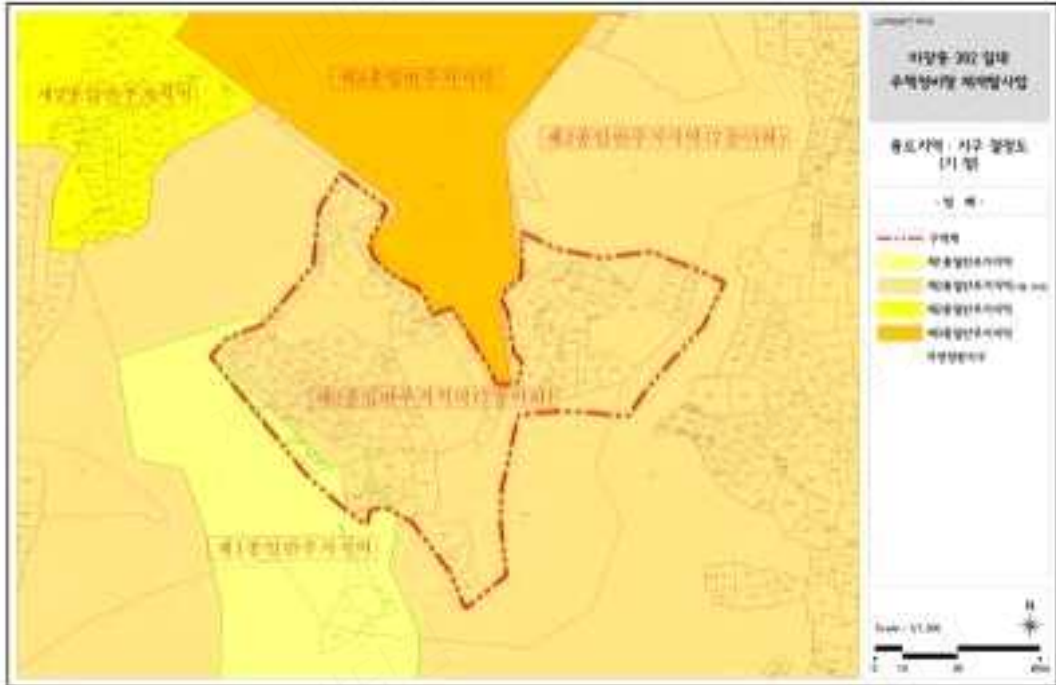
□정비구역 결정도(신설)



□정비계획 결정도(신설)



□용도지역 결정도(기정)



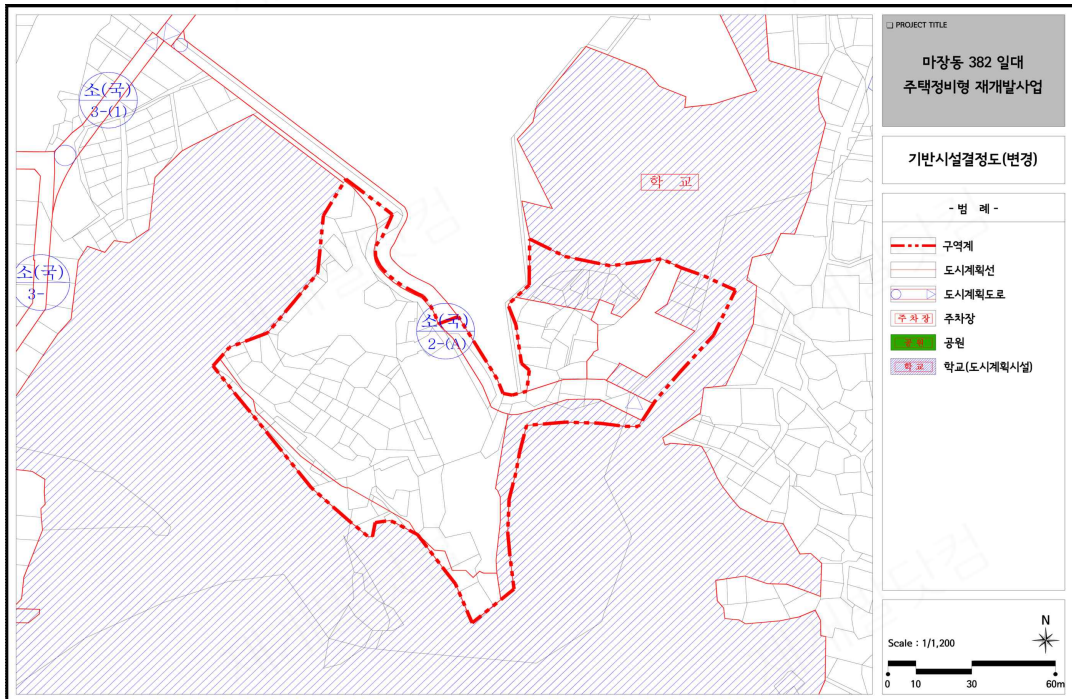
□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

