

서울특별시고시 제2021 - 48호

도시관리계획(마장역세권 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 마장동 791-1번지 일대에 대하여 2020년 제7차 도시·건축공동위원회 (2020.5.27.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제 25조 규정에 따라 도시관리계획(마장역세권 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 28일

서울특별시

I. 결정 취지

- 마장역 일대 불합리한 토지이용 정비와 역세권 기능을 고려한 합리적인 개발을 유도하고 한전물류센터 이전 및 마장축산물시장 일대 도시재생활성화사업 추진 등 주변 여건 변화에 대응하고자 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	마장역세권 지구단위계획구역	성동구 마장동 791-1번지 일대	-	증) 156,805	156,805	-	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	-	성동구 마장동 791-1번지 일대	156,805	저층·노후건축물 밀집, 각종기능의 혼재에 따른 불합리한 토지이용의 마장역 세권 정비를 통해 한전물류센터 이전부지 및 도시재생활성화지역 등 주변 여 건 변화에 맞춘 마장역 주변 전체적인 공간구조 구상 수립

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		156,805	-	156,805	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	95,450	-	95,450	60.9	
	제2종일반주거지역	5,213	-	5,213	3.3	
	제3종일반주거지역	56,142	-	56,142	35.8	

2. 기반시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	15	3,582 (3,282)	47,013 (44,013)	1	277	1,848	8	1,682	26,729	6	1,623 (1,323)	18,436 (15,436)
대로	1	450	17,020	-	-	-	1	450	17,020	-	-	-
중로	3	1,381 (1,081)	16,892 (13,892)	1	277	1,848	-	-	-	2	1,104 (804)	15,044 (12,044)
소로	11	1,751	13,101	-	-	-	7	1,232	9,709	4	519	3,392

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장·면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	(1)	30~43	보조간선도로	450	마장동 807	마장동 삼거리	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458	사근동 293-2	마장동 766-51	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	1	(1)	10	국지 도로	659 (346)	마장동 769-1	마장동 521-8	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
변경	중로	3	(2)	10~12	국지 도로	659 (346)	마장동 769-1	마장동 521-8	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	도로 확폭
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	510	마장동 773-2	마장동 767-1	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
변경	소로	2	(1)	8	국지 도로	510	마장동 773-2	마장동 767-1	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	가각부 일부 변경
기정	소로	2	(2)	8	국지 도로	273	마장동 769-5	마장동 767-14	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	2	(3)	8	국지 도로	317	마장동 768-12	마장동 769-4	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
변경	소로	2	(3)	8	국지 도로	317	마장동 768-12	마장동 769-4	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	가각부 일부 변경
기정	소로	2	(4)	8	국지 도로	40	마장동 772-4	마장동 771	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	2	(5)	8	국지 도로	35	마장동 792	마장동 792	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	2	(6)	8	국지 도로	29	마장동 791-12	마장동 791-12	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	2	(7)	8	국지 도로	28	마장동 780-2	마장동 781-2	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	40	마장동 772-6	마장동 772-2	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	3	(2)	6	국지 도로	29	마장동 791-8	마장동 791-10	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	3	(3)	6	국지 도로	252	마장동 783-5	마장동 792	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
기정	소로	3	(4)	6~8	국지 도로	198	마장동 777-2	마장동 808-1	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	

* ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장임

■ 도로결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-(1)	중로3-(2)	• 도로 확폭 - 폭원 = 10m → 10~12m	• 마장역~마장축산물시장 간 보행연결성 강화 및 마장초·중학교 통학 안정성 확보를 위한 도로 확폭
소로2-(1)	소로2-(1)	• 가각부 일부 변경	• 소로1-(1) → 중로3-(2) 확폭에 따른 가각부 일부 변경
소로2-(3)	소로2-(3)	• 가각부 일부 변경	• 소로1-(1) → 중로3-(2) 확폭에 따른 가각부 일부 변경

(2) 철도(변경없음)

■ 철도 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	도시 철도	강서구 개화동 306일대	강동구 하일동 79일대	-	47,400 (449)	- (3,368)	1990.10.13. (건고시제695호)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장, 면적임

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	철도	마장정거장 (5호선)	성동구 마장동 772번지 일대	4,916.5	-	4,916.5	1990.10.13. (건고시제695호)	

(3) 자동차정류장(변경없음)

■ 자동차정류장 결정조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	자동차 정류장	-	마장동 781-2	1,874	-	1,874	1979.06.30. (서울특별시고시 제278호)	

나. 공간시설

(1) 공원(변경없음)

■ 공원 결정조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이 공원	마장동 780-1	1,090.9	-	1,090.9	1977.03.11. (서울특별시 고시 제52호)	동마장 공원

(2) 공공공지(변경없음)

■ 공공공지 결정조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공 공지	-	마장동 770-9	340.2	-	340.2	2018.11.15. (서울특별시 고시 제109호)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 최대개발규모

■ 최대개발규모 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
최대 개발 규모	간선부	• 2,000㎡ 이하 • 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 필지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 필지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우	일반 주거 지역
	이면부	• 1,000㎡ 이하 • 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 필지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 필지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ③ 공동개발(특별지정)에 의해 최대개발규모를 초과한 경우 ④ 필지형태 정형화 등을 위해 구 도시건축공동위원회에서 최대개발규모 적용 예외를 인정한 경우	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

나. 공동개발

■ 공동개발 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 (지정)	마장동 781-5, 781-17	• 맹지형 필지로서 인접하여 동일소유자 대지가 있는 경우	
	마장동 781-3, 781-8		
	마장동 767-12, 767-52		
공동개발 (특별지정)	마장동 770-1, 770-3, 770-15	• 기반시설(도로) 확보를 위한 공동개발 특별지정	
자율적 공동개발	일반 주거 지역	• 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 연결한 대지의 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우 불허	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

■ 대지에 관한 결정조서

가구번호	지번	필지면적 (㎡)	가구면적 (㎡)	계획내용	비고	
1	765-1대	39,567.0	39,567.0	특별계획구역 계획지침에 따름	한전물류센터 특별계획구역	
2	770-1대	396.0	4,763.6	공동개발 특별지정 (1,464.4㎡)	-	
	770-3대	661.1				
	770-15대	407.3		자율적 공동개발		
	770-10대	200.0				
	770-11대	352.1				
	770-12대	202.3				
	770-13대	251.9				
	770-14대	198.3				
	770-2대	198.4				
	770-4대	231.7				
	770-5대	330.6				
	770-6대	663.1				
	770-8대	330.6				
	770-9대	340.2				
3	771대	189.4	3,098.8	특별계획구역 계획지침에 따름	마장역세권3 특별계획구역	
	771-4대	316.7				
	771-7대	714.7				
	771-5대	288.9				
	771-6주	794.5				
	771-8대	794.6				
4	772-1대	1,257.0	3,520.3	특별계획구역 계획지침에 따름	마장역세권2 특별계획구역	
	772-3대	468.4				
	772-4대	398.9				
	772-5대	256.8				
	772-6대	366.8				
	772-2대	209.6				
	772-7대	186.6				
	772-8대	376.2				
5	773-1대	974.1	3,338.2	특별계획구역 계획지침에 따름	마장역세권1 특별계획구역	
	773-2대	771.0				
	773-7대	59.1				
	773-3대	803.1				
	773-5대	400.2				
	773-6대	330.7				

가구번호	지번	필지면적 (㎡)	가구면적 (㎡)	계획내용	비고
6	782-1대	429.1	2,168.2	특별계획가능구역 계획지침에 따름	마장역세권1 특별계획가능구역
	782-4대	230.4			
	782-6대	438.0			
	782-2대	535.4			
	782-7대	535.3			
7	791-1대	661.2	2,558.5	특별계획가능구역 계획지침에 따름	마장역세권2 특별계획가능구역
	791-12대	594.7			
	791-2대	255.5			
	791-3대	193.4			
	791-4대	2.6			
	791-5대	10.2			
	791-6대	64.1			
	791-7대	12.9			
	791-8대	323.3			
	791-10대	123.6			
	791-11대	5.6			
	791-9대	311.4			
8	792대	2,409.6	2,409.6	특별계획가능구역 계획지침에 따름	마장역세권3 특별계획가능구역
9	769-1대	1,838.0	3,606.0	자율적 공동개발	-
	769-4대	181.3			
	769-5대	392.9			
	769-8대	247.7			
	769-9대	205.5			
	769-3대	740.6			
10	767-36대	257.2	1,859.7	자율적 공동개발	-
	767-40대	239.4			
	767-41대	306.1			
	767-42대	272.8			
	767-44대	119.7			
	767-46대	262.5			
	767-48대	129.6			
	767-45대	152.7			
	767-47대	119.7			

가구번호	지번	필지면적(㎡)	가구면적(㎡)	계획내용		비고
11	767-12대	264.8	13,080.9	공동개발지정 (455.2㎡)	자율적 공동개발	-
	767-52대	190.4				
	767-14대	1,246.3		-		
	767-15대	396.7				
	767-17대	109.8				
	767-18대	106.4				
	767-19대	106.4				
	767-21대	186.1				
	767-22대	106.4				
	767-23대	106.4				
	767-24대	206.3				
	767-26대	99.8				
	767-27대	99.8				
	767-28대	142.8				
	767-30대	259.2				
	767-31대	142.8				
	767-32대	149.4				
	767-34대	259.2				
	767-35대	132.9				
	767-4대	129.6				
	767-5대	722.3				
	767-55대	95.9				
	767-59대	501.4				
	767-6대	753.7				
	767-7대	429.8				
	767-8대	695.5				
	767-13대	1,117.5				
	767-56대	3,028.0				
	767-62대	612.9				
767-1대	682.4					
12	781-5대	110.7	5,324.0	공동개발지정 (278.5㎡)	자율적 공동개발	-
	781-17대	167.8				
	781-3대	718.0		공동개발지정 (886.6㎡)		
	781-8대	168.6		-		
	781-1대	525.4				
	781-10대	380.5				
	781-13대	107.8				
	781-14대	78.6				
	781-15대	311.1				
	781-2대	1,881.3				
	781-9대	495.9				
	781-16대	209.7				
	781-7대	168.6				

가구번호	지번	필지면적(㎡)	가구면적(㎡)	계획내용	비고
13	777-1대	353.7	4,526.5	자율적 공동개발	-
	777-2대	344.1			
	777-4대	827.8			
	777-6대	313.3			
	777-7대	276.5			
	777-13대	462.2			
	777-3대	395.7			
	777-8대	463.9			
	829대	1,089.3			
14	778-13대	177.2	6,807.9	자율적 공동개발	-
	778-14대	199.7			
	778-16대	266.5			
	778-17대	172.2			
	778-3대	397.7			
	778-7대	395.7			
	779대	676.7			
	808-1대	333.1			
	778-1대	1,034.3			
	778-12대	241.4			
	778-15대	180.4			
	778-18대	313.5			
	778-2대	1,034.1			
	778-4대	445.2			
	778-5대	757.1			
	778-8대	183.1			
15	768-10대	327.3	7,972.7	자율적 공동개발	-
	768-11대	726.9			
	768-16대	412.0			
	768-2창	902.7			
	768-3대	572.6			
	768-5대	514.7			
	768-7대	598.7			
	768-8대	503.5			
	768-12대	551.4			
	768-17대	1,022.2			
	768-18대	165.3			
	768-6대	421.2			
	768-9대	150.4			
	768-1대	1,103.8			
16	780대	973.0	2,560.0	자율적 공동개발	-
	780-1공	1,090.9			
	780-2대	496.1			

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도

■ 불허용도 결정조서

도면 표시	불허용도		비고
불허1	전층	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	이면부 (제2종 일반 주거 지역, 제2종 일반 주거 지역 (7층))
불허2	전층	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	이면부 (제3종 일반 주거 지역)
불허3	전층	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설	간선부 (제3종 일반 주거 지역)

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

(2) 용도완화

■ 용도완화 결정조서

도면표시	내 용		비 고
용도완화	전층	- 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	이면도로변, 마장로변

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

(1) 건폐율

■ 건폐율계획 결정조서

구 분	건폐율	비 고
제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제 54조
제2종일반주거지역		
제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

(2) 용적률

■ 용적률계획 결정조서

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제2종일반주거지역 (7층이하)	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	서울특별시 도시계획조례 제 55조 및 서울시 지구단위계획 수립기준
제2종일반주거지역				
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

■ 상한용적률 산정기준

상한용적률

$$\text{허용기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$$

○ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

○ α 토지 : 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로

제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함

○ α 현금 : 건축물 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지

(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

· 공공시설 등 부지제공 면적 (기준 건축물 기부채납 시)

$$= \text{공공시설 등 부지 제공면적} \times \frac{\text{공공시설 등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$$

$$\cdot \text{환산부지 면적}(m^2) = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원}/m^2)}$$

■ 용도지역 상향 시 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준

－ 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용

구분	산정기준	비고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중 평균

－ 주거복합 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
구분		주거건립가능	비주거건립
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha / \beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha) / \beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

－ 준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준(특별계획구역 포함)

비주거 용도 비율 적용기준

준주거지역 내 건축물의 비주거 용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획

※ 용적률 10% 이상 설치는 지상부 설치를 의미

(3) 용적률 인센티브 계획

■ 공동개발 특별지정

－ 공동개발 특별지정 이행 시 용적률 완화

공동개발 필지 수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	-
3필지	20% 이하	-

※ 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용 시 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용함

※ 동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

■ 건축물 높이계획

도면표시	최고높이	비 고	
1	• 60m 이하	제3종일반주거지역	간선부
2	• 30m 이하	-	이면부
3	• 40m 이하	-	
4	• 용도지역 · 지구의 건축제한에 따름	제2종일반주거지역 (7층 이하)	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

라. 건축물 배치 · 형태 · 외관에 관한 결정조서

(1) 건축선에 관한 결정

■ 건축선계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축 한계선	마장로변	• 대지경계선으로부터 2m 이상 후퇴	결정도의 결정내용에 따름
	보행우선가로 및 정계천변	• 대지경계선으로부터 1~2m 이상 후퇴	
	이면도로변	• 대지경계선으로부터 0.5~1m 이상 후퇴	
	마장동 781-15	• 대지경계선으로부터 2~3m 이상 후퇴	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

(2) 건축물의 형태·외관 등에 관한 결정조서

■ 건축물 형태계획 결정조서

구 분	계획 내용		비고
전체	분절 및 분할 (권장)	• 건축물의 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 재료구분, 창호디자인, 상하부 구분 등의 입면의 분절요소를 활용하여 풍부한 입면 디자인 권장	청계천변
	발코니/ 난간 디자인 (권장)	• 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화 있게 계획 • 난간의 형태 및 재료에 따라 입면 변화를 유도할 수 있도록 계획	청계천변
1층부	개구부높이 조화 (규제)	• 1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	마장로변
	투시형 벽면/ 셔터 (규제)	• 1층 벽면적의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 • 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	마장로변
	개구부가 없는 벽면 디자인 (규제)	• 청계천변에 면한 1층 벽면적 중 개구부 면적이 50% 이하로서 도로변에 노출된 벽면은 조경, 벽화 등 장식적으로 처리	청계천변
	1층 바닥 높이 (규제)	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	마장로변, 이면도로변, 청계천변
		• 가로에 접하는 건물 및 상업용도 건물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만, 당해 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	마장로변
지붕부	평지붕 (권장)	• 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성 권장	마장로변, 이면도로변, 청계천변
	파라펫 차폐 디자인 (권장)	• 건축물 옥상부에 FRP물랭크, 실외기 등의 설비시설 설치를 가급적 지양하되, 부득이하게 설치되는 경우에는 건축물 외벽의 재료와 색채를 고려하여 건축물과 일체화 된 디자인의 차폐시설 설치	마장로변, 청계천변

■ 건축물 재료 및 색채계획 결정조서

구 분	계획 내용		비 고
재료	통일성 (권장)	외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	마장로변, 이면도로변, 청계천변
	반사성 재료 금지 (권장)	금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용	마장로변
	조화로운 천연재료 사용 (권장)	- 외벽은 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장 - 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 시각적인 깊이와 입체감이 있는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스테코 등 질감 및 패턴이 있는 소재) 사용 권장 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화 고려	청계천변
색채	조화로운 색채계획 (권장)	- 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 지양 - 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	마장로변, 이면도로변, 청계천변

■ 가로경관계획

구 분	계획 내용		비 고
차양설치	수평분할요소 적용 후 어닝설치 (권장)	- 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone), 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 1층부 수평분할요소를 적용 - 보행자의 이동 및 이용편의를 위한 가변형공간 및 캐노피(어닝 포함) 등의 설치를 권장	청계천변
담장 및 응벽	식재형/투시형 담장 설치 (권장)	담장을 설치할 경우 식재담장 또는 투시형 담장으로 설치	청계천변
옥외 광고물	조화로운 옥외광고물 디자인 (규제)	- 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미(美)를 살리는 디자인으로 계획 - 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우에는 표기방식, 크기, 위치 등을 통일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」, 「서울특별시 성동구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	마장로변, 이면도로변, 청계천변

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
전면공지	구역 전체	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 : 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성 - 차도부속형 : 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성 • 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	
공개공지	구역 전체	• 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(썸지공원) 형태로 조성 - 주요 보행결절점, 도로가각부 및 전면도로변에 설치	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

나. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	마장로변	• 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허	도면표기
제한적 차량출입 불허구간	마장로변	• 공동개발 미이행에 따라 진출입이 불가피할 경우 제한적 차량출입 허용	도면표기

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

다. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

■ 환경친화적 건축물계획 결정조서

구 분	계획내용	비 고
자연지반 보존	• 지하수 및 생태면적확보, 열섬현상 방지를 위해 자연지반 보존을 권장	
옥상녹화	• '서울특별시 옥상녹화 가이드라인' (2017.12.)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• '서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안' 에 따라 설치토록 권장	
증수도 및 빗물이용시설	• '서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준' 및 '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	• '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 의 기준에 따라 설치하도록 권장	
녹색주차장	• '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 에 따라 설치토록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축 시 '서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04.)' 에 따라 건축유형별 생태면적률 적용 권장	

※ 특별계획(가능)구역은 특별계획(가능)구역 계획지침에 따름

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	한전물류센터 특별계획구역	마장동 765-1	39,567.0	마장 한전물류센터 (이전예정)
신설	마장역세권1 특별계획구역	마장동 773-1 외 5개 필지	3,338.2	-
신설	마장역세권2 특별계획구역	마장동 772-1 외 7개 필지	3,520.3	-
신설	마장역세권3 특별계획구역	마장동 771-6 외 5개 필지	3,098.8	-

2. 특별계획구역 계획지침

가. 한전물류센터 특별계획구역

■ 한전물류센터 특별계획구역 계획지침

구분	계획지침			비고
구역면적	• 39,567.0㎡			
계획목적	• 청량리-왕십리 광역중심 연계거점으로 도시기능회복 및 경제 활성화가 지역의 일자리 창출로 이어지는 역할 수행 • 주거·판매·업무·공공시설 등을 통한 복합개발을 유도			
용도지역	• 세부개발계획 수립 시 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향			
기반시설	• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정(공공기여에 관한 계획에 따름)			
건축물 용도	불허	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 • 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설		불허4의 용도
	권장	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설		권장1의 용도
	지정	전층 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(준주거지역에서 허용하는 범위까지 용도 완화) • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 생활권계획 및 도시재생활성화계획 등을 고려하여 세부개발계획 수립 시 세부용도 설정	※ 주차장을 제외한 지상층 연면적의 20% 이상 설치	지정1의 용도
• 공동주택 설치 시 전체 세대 수의 40% 이상은 전용면적 60㎡ 이하로 설치				

구분		계획지침	비고									
건폐율		• 60% 이하										
용적률		• 기준용적률 : 180%이하, 허용용적률 : 200%이하, 상한용적률 : 법적 용적률의 2배 이하										
높이		• 60m 이하										
건축물 배치	건축선	• 건축한계선 : 도로경계선으로부터 6m										
	배치 형태	• 마장로35나길 변 보행친화용도(근린생활시설, 판매시설, 교육·연구시설, 문화시설 등)배치 및 공개공지, 주차장(지하) 설치 권장 • 마장로37길 변 연도형 상가 또는 공개공지 등 설치 권장 • 건축물로 설치되는 공공시설등은 이용자 접근성, 마장축산물시장 연계 등을 고려하여 적정위치에 배치										
대지 내 공지	공개 공지	• 주요 결절점과 연계하여 집중 설치										
	전면 공지	• 건축한계선에 의해 확보되는 공지는 보도부속형으로 설치함을 원칙으로 함 • 세부개발계획 수립 시 전면공지를 차도부속형으로 조성하거나 도시계획시설(도로)로 결정할 경우, 보도부속형 전면공지 폭원이 3m 이상이 되어야 함 (필요 시 건축한계선 조정)										
교통 처리계획		• 마장로35나길은 보행연결성 강화 및 보행안전 확보를 위해 보차분리 및 적정 보도폭원 확보 • 마장로35나길 변 교차로에 출입구가 형성되지 않도록 가각부 차량출입 불허										
공공기여에 관한 계획		• 용도지역 상향 면적의 10% 이상 <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">공공시설등 제공</th></tr></thead><tbody><tr><td>도로</td><td>• 한전물류센터 남측으로 차량 및 보행자 동선 단축을 위해 8m 확폭</td></tr><tr><td rowspan="2">도로 외</td><td>• 지역의 수요를 고려한 확보 우선순위에 따라 설치</td></tr><tr><td>• 우선순위 : 문화시설 / 공공청사 / 공원·주차장 / 체육시설 / 복지시설 등 (복합설치 가능) / 임대주택</td></tr><tr><td colspan="2">• 도시재생활성화계획에서 정하는 지역필요시설 포함 가능 (예시 : 축산물 관련 R&D 연구시설, 소상공인 컨설팅 지원센터, 축산물 판매 관련 상업가로, 청년 창업 지원센터 등)</td></tr></tbody></table>	공공시설등 제공		도로	• 한전물류센터 남측으로 차량 및 보행자 동선 단축을 위해 8m 확폭	도로 외	• 지역의 수요를 고려한 확보 우선순위에 따라 설치	• 우선순위 : 문화시설 / 공공청사 / 공원·주차장 / 체육시설 / 복지시설 등 (복합설치 가능) / 임대주택	• 도시재생활성화계획에서 정하는 지역필요시설 포함 가능 (예시 : 축산물 관련 R&D 연구시설, 소상공인 컨설팅 지원센터, 축산물 판매 관련 상업가로, 청년 창업 지원센터 등)		
공공시설등 제공												
도로	• 한전물류센터 남측으로 차량 및 보행자 동선 단축을 위해 8m 확폭											
도로 외	• 지역의 수요를 고려한 확보 우선순위에 따라 설치											
	• 우선순위 : 문화시설 / 공공청사 / 공원·주차장 / 체육시설 / 복지시설 등 (복합설치 가능) / 임대주택											
• 도시재생활성화계획에서 정하는 지역필요시설 포함 가능 (예시 : 축산물 관련 R&D 연구시설, 소상공인 컨설팅 지원센터, 축산물 판매 관련 상업가로, 청년 창업 지원센터 등)												
비고		• 생활권계획 및 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획과 연계성을 고려하여 결정 • '도시계획변경 사전협상'에 따라 사업 추진 시 준주거지역으로 상향 가능하며, 관련 기준에 따라 계획 변경 수립가능. 단, 교통영향 분석을 통해 적정 교통처리가 가능하도록 기반시설 확보 및 교통체계개선 방안 필요 • 향후 '도시계획변경 사전협상'에 따라 세부개발계획 수립이 추진될 시, 협상 결과에 따라 지침내용은 변경될 수 있음										

나. 마장역세권1~3 특별계획구역

■ 마장역세권1~3 특별계획구역 계획지침

구분		계획지침			비고																		
구역면적		1	2	3																			
		3,338.2㎡	3,520.3㎡	3,098.8㎡																			
		• 세부개발계획 수립 시 특별계획구역 분할 가능선에 따라 구역 분할 가능 • 세부개발계획 수립 시 가구 내 미개발 잔여면적이 최소 300㎡ 이상																					
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 준주거지역 상향(공공기여에 관한 계획 수립 시)			• 세부개발계획 수립 시 적정 공공기여계획 수 립을 통한 준주거지역 상향																		
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정(공공기여에 관한 계획에 따름)																					
공동 개발	지정	• 인접하여 동일소유자 대지가 있는 경우 • 교차로 등 차량진출입 설치가 제한될 경우		공동개발 결정조서에 따름																			
	권장	• 공동개발 이후 대지면적 1,000㎡ 이상인 경우 • 대지형태 정형화																					
건폐율		• 60% 이하 (준주거지역 상향 시)																					
용적률		<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th></tr><tr><td colspan="2">공동개발 권장 이행 시</td><td>250%</td><td>350%</td><td>400%</td></tr><tr><td rowspan="2">공동 개발 권장 미이행 시</td><td>[다음에 모두 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 이상 -간선도로에서 차량출입 불허</td><td>250%</td><td>310%</td><td>350%</td></tr><tr><td>[다음 중 하나에 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 미만 -간선도로에서 차량출입</td><td>250%</td><td>290%</td><td>310%</td></tr></table>				구분		기준	허용	상한	공동개발 권장 이행 시		250%	350%	400%	공동 개발 권장 미이행 시	[다음에 모두 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 이상 -간선도로에서 차량출입 불허	250%	310%	350%	[다음 중 하나에 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 미만 -간선도로에서 차량출입	250%	290%
구분		기준	허용	상한																			
공동개발 권장 이행 시		250%	350%	400%																			
공동 개발 권장 미이행 시	[다음에 모두 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 이상 -간선도로에서 차량출입 불허	250%	310%	350%																			
	[다음 중 하나에 해당하는 경우] -대지면적 300㎡ 미만 -간선도로에서 차량출입	250%	290%	310%																			
높이		• 간선부 : 60m 이하 • 이면부 : 50m 이하 ※ 단, 공동개발(권장) 이행 시 80m 이하																					
건축한계선		• 마장로변 : 대지경계선으로부터 2m 이상 후퇴 • 이면도로변 : 대지경계선으로부터 1m 이상 후퇴																					
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 마장로변 : 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량 출입 불허 • 이면도로변 : 이면부 교차로에 출입구가 형성되지 않도록 가각부 차량출입 불허																					
	제한적 차량출입 불허구간	• 마장로변 : 공동개발(권장) 미이행에 따라 마장로에서의 진출입이 불가피할 경우 차량진출입 허용																					

구분		계획지침		비고
건축물 용도	지정	저층부 (1~2층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 문화 및 집회시설 중 전시장	저층부 바닥면적의 50%이상 설치	- 지정2의 용도 - 지정용도 이행 시 허용용적률 인센티브 제공 - 지상층연면적 산정 시 저층부 지정용도 및 공공기여(공공시설등)에 해당하는 바닥면적 제외
	전층 (단, 상한용적률이 310%로 제한된 경우 적용 예외)	- 업무시설 - 공동주택(신혼부부주택) - 전체 세대가 전용면적 36㎡ ~ 60㎡ - 전체 세대 중 50% 이상이 전용면적 36㎡~45㎡ - 신혼부부 거주편의를 위한 다음의 시설기준 충족 [의무사항] - 거실과 별도로 구획된 1개 이상의 '침실' 확보 - 침실의 크기는 최소 11.5㎡ 이상 - 가족구성원 변화에 대응할 수 있는 가변형 구조로 설치 [권장사항] - 욕실에는 욕조를 설치할 것 - 활용 가능한 세탁, 건조공간 마련 - 접이식 보행기 등을 위한 수납공간 마련	주차장, 저층부 지정용도, 공공시설등의 바닥면적을 제외한 지상층 연면적의 50% 이상 설치	
건축물 용도	불허	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(다 용도와 복합 설치하는 경우 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 검사장, 정비공장 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장		불허5의 용도

구분	계획지침		비고																																										
공공기여에 관한 계획	• 공공기여 기준 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발 단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※ 구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부서와 협의 <table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>-계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등</td><td>-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡ 이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>		공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	-계획지침도 참조	2	지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등	-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡ 이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치	• 도로 확보 시 도시 계획시설로 결정																																	
	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안																																										
	1	도로 확폭	-계획지침도 참조																																										
2	지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등	-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡ 이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치																																											
용적률 인센티브	• 계획유도 인센티브 : 허용용적률 인센티브량의 70% 이하 <table><tr><th colspan="2">항목</th><th>산정기준</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">공동개발(권장) 준수</td><td>• 기준용적률 X 0.16</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">지정용도 및 건축 한계선 준수</td><td>허용용적률 310% 또는 350%</td><td>• 기준용적률 X 0.12</td><td></td></tr><tr><td>허용용적률 290%</td><td>• 기준용적률 X 0.08</td><td></td></tr></table> • 친환경 인센티브 : 허용용적률 인센티브량의 30% 이상 <table><tr><th>항목</th><th>구분</th><th>산정기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="8">친환경 계획 요소</td><td>녹색건축물 인증</td><td>• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04</td><td rowspan="3">• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수</td></tr><tr><td>에너지효율 등급인증</td><td>• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04</td></tr><tr><td>신재생에너지 보급확대</td><td>• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04</td></tr><tr><td>중수도시설 설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td>• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr><tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td>• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 이 되도록 설치</td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1</td><td>• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용</td></tr><tr><td>자연지반보존</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2</td><td>• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시</td></tr><tr><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2</td><td>• 기준용적률 0.05 이내</td></tr></table>			항목		산정기준	비고	공동개발(권장) 준수		• 기준용적률 X 0.16		지정용도 및 건축 한계선 준수	허용용적률 310% 또는 350%	• 기준용적률 X 0.12		허용용적률 290%	• 기준용적률 X 0.08		항목	구분	산정기준	비고	친환경 계획 요소	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수	에너지효율 등급인증	• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04	신재생에너지 보급확대	• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04	중수도시설 설치	• 기준용적률 x 0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	빗물이용시설 설치	• 기준용적률 x 0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 이 되도록 설치	옥상녹화	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용	자연지반보존	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시	녹색주차장, 투수성포장	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2	• 기준용적률 0.05 이내
	항목		산정기준	비고																																									
	공동개발(권장) 준수		• 기준용적률 X 0.16																																										
	지정용도 및 건축 한계선 준수	허용용적률 310% 또는 350%	• 기준용적률 X 0.12																																										
		허용용적률 290%	• 기준용적률 X 0.08																																										
	항목	구분	산정기준	비고																																									
	친환경 계획 요소	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수																																									
		에너지효율 등급인증	• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04																																										
		신재생에너지 보급확대	• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04																																										
		중수도시설 설치	• 기준용적률 x 0.04	• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외																																									
빗물이용시설 설치		• 기준용적률 x 0.04	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물 침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 이 되도록 설치																																										
옥상녹화		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용																																										
자연지반보존		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시																																										
녹색주차장, 투수성포장		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2	• 기준용적률 0.05 이내																																										

■ 마장역세권1~3 특별계획구역 공동개발 결정조서

가구번호	지번	필지면적 (㎡)	면적(㎡)	계획내용		비고
3	771대	189.4	1,220.8	공동개발권장		마장역세권3 특별계획구역
	771-4대	316.7				
	771-7대	714.7				
	771-5대	288.9	1,878.0	-	공동개발권장	
	771-6주	794.5		공동개발지정		
	771-8대	794.6				
4	772-1대	1,257.0	2,124.3	공동개발권장		마장역세권2 특별계획구역
	772-3대	468.4				
	772-4대	398.9				
	772-5대	256.8	1,396.0	공동개발권장		
	772-6대	366.8				
	772-2대	209.6				
	772-7대	186.6				
	772-8대	376.2				
5	773-1대	974.1	1,804.2	-	공동개발권장	마장역세권1 특별계획구역
	773-2대	771.0		공동개발지정		
	773-7대	59.1				
	773-3대	803.1	1,534.0	공동개발권장		
	773-5대	400.2				
	773-6대	330.7				

※ 단, 773-1번지와 773-7번지가 공동개발할 경우, 773-7와 773-2번지의 공동개발(지정)은 해제된 것으로 봄

3. 특별계획가능구역 결정조서

■ 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	마장역세권1 특별계획가능구역	마장동 782-1 외 3개 필지	2,168.2	-
신설	마장역세권2 특별계획가능구역	마장동 791-1 외 11개 필지	2,558.5	-
신설	마장역세권3 특별계획가능구역	마장동 792	2,409.6	-

■ 특별계획가능구역 효력기간

지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 가능지에 대한 효력은 잃으며 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 건축행위는 가능. 단, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음

4. 특별계획가능구역 계획지침

가. 마장역세권1~3 특별계획가능구역

■ 마장역세권1~3 특별계획가능구역 계획지침

구분		계획지침			비고
구역면적		1	2	3	
		2,168.2㎡	2,558.5㎡	2,409.6㎡	
		• 세부개발계획 수립 시 특별계획구역 분할 가능성에 따라 구역 분리 가능			
용도지역		• 현재 : 제3종일반주거지역 • 세부개발계획 수립 시 : 준주거지역 상향(공공기여에 관한 계획 수립 시)			세부개발계획 수립 시 적정 공공기여계획 수립을 통한 준주거지역 상향
기반시설		• 세부개발계획 수립 시 도시계획시설 결정(공공기여에 관한 계획에 따름)			
건폐율		• 60% 이하 (준주거지역 상향 시)			
용적률		• 기준용적률 : 250%이하, 허용용적률 : 350%이하, 상한용적률 : 400%이하			
높이		• 80m 이하			
건축한계선		• 마장로변 : 대지경계선으로부터 2m 이상 후퇴 • 이면도로변 : 대지경계선으로부터 1m 이상 후퇴			
교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 마장로변 : 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허 • 이면도로변 : 이면부 교차로에 출입구가 형성되지 않도록 각각부 차량출입 불허			

구분		계획지침		비고
건축물 용도	지정	저층부 (1~2층) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 - 문화 및 집회시설 중 전시장	저층부 바닥면적의 50%이상 설치	- 지정2의 용도 - 지정용도 이행 시 허용용적률 인센티브 제공 - 지상층면적 산정 시 저층부 지정용도 및 공공기여(공공시설등)에 해당하는 바닥면적 제외
	전층	- 업무시설 - 공동주택(신혼부부주택) - 전체 세대가 전용면적 36㎡ ~ 60㎡ - 전체 세대 중 50% 이상이 전용면적 36㎡~45㎡ - 신혼부부 거주편의를 위한 다음의 시설기준 충족 [의무사항] ① 거실과 별도로 구획된 1개 이상의 '침실' 확보 ② 침실의 크기는 최소 11.5㎡ 이상 ③ 가족구성원 변화에 대응할 수 있는 가변형 구조로 설치 [권장사항] ① 욕실에는 욕조를 설치할 것 ② 활용 가능한 세탁, 건조공간 마련 ③ 접이식 보행기 등을 위한 수납공간 마련	주차장, 저층부 지정용도, 공공시설등의 바닥면적을 제외한 지상층 연면적의 50% 이상 설치	
건축물 용도	불허	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종로판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 검사장, 정비공장 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례식장		불허5의 용도

구분	계획지침	비고																																										
공공기여에 관한 계획	• 공공기여 기준 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상 • 공공기여 제공 : 공공기여 우선순위를 참고하여 실현 가능하고 연속성 있는 공공기여계획 수립 (가구 내 개발 단위 별 개발의사 고려 / 인접지역 개발계획 고려) • 도로 확보를 우선으로 하되, 부족한 공공시설등은 건축물 기부채납을 통해 확보 ※ 구체적 조성계획 및 도입용도에 대해서는 「기부채납 공공시설 통합관리시스템」에 따라 서울시 관리부서와 협의 <table><tr><th colspan="2">공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위</th><th>집행방안</th></tr><tr><td>1</td><td>도로 확폭</td><td>-계획지침도 참조</td></tr><tr><td>2</td><td>지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등</td><td>-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치</td></tr></table>	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안	1	도로 확폭	-계획지침도 참조	2	지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등	-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치	• 도로 확보 시 도시 계획시설로 결정																																	
	공공기여(공공시설등) 항목 및 우선순위		집행방안																																									
	1	도로 확폭	-계획지침도 참조																																									
2	지역필요시설(건축물) 기부채납 -문화시설, 공공청사, 체육시설, 공공임대 산업시설, 공공임대상가 등	-건축물 기부채납 시 최소면적 18㎡이상 (전용면적 기준) -시설 활용 및 관리 용이성 고려, 집중배치																																										
용적률 인센티브	• 계획유도 인센티브 : 허용용적률 인센티브량의 70% 이하 <table><tr><th>항목</th><th>산정기준</th><th>비고</th></tr><tr><td>구역 통합개발 또는 분할가능선 준수 시</td><td>• 기준용적률 X 0.16</td><td></td></tr><tr><td>지정용도 및 건축한계선 준수</td><td>• 기준용적률 X 0.12</td><td></td></tr></table> • 친환경 인센티브 : 허용용적률 인센티브량의 30% 이상 <table><tr><th>항목</th><th>구분</th><th>산정기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="8">친환경 계획 요소</td><td>녹색건축물 인증</td><td>• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04</td><td rowspan="3">세 기준 모두 1등급 만족 시 : 기준용적률 x 0.4 이내</td><td>• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건 축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등 급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수</td></tr><tr><td>에너지효율 등급인증</td><td>• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04</td><td rowspan="2">• 공급률:건축물의 총에너지사용량 중 신 재생에너지를 이용하여 공급되는 에너 지의 비율</td></tr><tr><td>신재생에너지 보급확대</td><td>• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04</td></tr><tr><td>중수도시설 설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td></td><td>• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr><tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>• 기준용적률 x 0.04</td><td></td><td>• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침 투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치</td></tr><tr><td>옥상녹화</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1</td><td></td><td>• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용</td></tr><tr><td>자연지반보존</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2</td><td></td><td>• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시</td></tr><tr><td>녹색주차장, 투수성포장</td><td>• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2</td><td></td><td>• 기준용적률 0.05 이내</td></tr></table>	항목	산정기준	비고	구역 통합개발 또는 분할가능선 준수 시	• 기준용적률 X 0.16		지정용도 및 건축한계선 준수	• 기준용적률 X 0.12		항목	구분	산정기준	비고	친환경 계획 요소	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04	세 기준 모두 1등급 만족 시 : 기준용적률 x 0.4 이내	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건 축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등 급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수	에너지효율 등급인증	• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04	• 공급률:건축물의 총에너지사용량 중 신 재생에너지를 이용하여 공급되는 에너 지의 비율	신재생에너지 보급확대	• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04	중수도시설 설치	• 기준용적률 x 0.04		• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외	빗물이용시설 설치	• 기준용적률 x 0.04		• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침 투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치	옥상녹화	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1		• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용	자연지반보존	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시	녹색주차장, 투수성포장	• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2		• 기준용적률 0.05 이내
	항목	산정기준	비고																																									
	구역 통합개발 또는 분할가능선 준수 시	• 기준용적률 X 0.16																																										
	지정용도 및 건축한계선 준수	• 기준용적률 X 0.12																																										
	항목	구분	산정기준	비고																																								
	친환경 계획 요소	녹색건축물 인증	• 최우수(그린 1등급):기준용적률 x 0.12 • 우수(그린 2등급):기준용적률 x 0.08 • 우량(그린 3등급):기준용적률 x 0.04	세 기준 모두 1등급 만족 시 : 기준용적률 x 0.4 이내	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건 축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등 급 인증 기준 적용 • 서울시 녹색건축물 설계 기준에 따른 의무대상 준수																																							
		에너지효율 등급인증	• 1등급 : 기준용적률 x 0.08 • 2등급 : 기준용적률 x 0.06 • 3등급 : 기준용적률 x 0.04		• 공급률:건축물의 총에너지사용량 중 신 재생에너지를 이용하여 공급되는 에너 지의 비율																																							
		신재생에너지 보급확대	• 20%초과 : 기준용적률 x 0.12 • 20%이하 15%초과 : 기준용적률 x 0.10 • 15%이하 10%초과 : 기준용적률 x 0.08 • 10%이하 5%초과 : 기준용적률 x 0.06 • 5%이하 3%초과 : 기준용적률 x 0.04																																									
		중수도시설 설치	• 기준용적률 x 0.04		• 총사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외																																							
		빗물이용시설 설치	• 기준용적률 x 0.04		• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침 투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치																																							
옥상녹화		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.1		• 법정조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지 허용																																								
자연지반보존		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치 시																																								
녹색주차장, 투수성포장		• 기준용적률 x (보존면적 ÷ 대지면적) x 0.2		• 기준용적률 0.05 이내																																								

■ 마장역세권1~3 특별계획가능구역 해제 시 계획지침

구분		계획지침		비고
용도지역		• 제3종일반주거지역		
최대개발 규모		• 2,000㎡ 이하 • 최대개발규모 적용 예외 ① 기존 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 ② 기 공동개발 된 일단의 대지의 규모가 최대개발규모를 초과하는 경우		
공동개발	지정	마장동 791-6, 791-7, 791-8	• 맹지형 필지로서 인접하여 동일소유자 대지가 있는 경우	
	자율적 공동 개발	• 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 인접한 대지의 토지소유기간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 • 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나 구 도시·건축 공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발 되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우 불허		
용도	불허 용도	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(타 용도와 복합 설치하는 경우 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 제조업, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 • 건축법시행령 별표1 제5호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설		불허 3의 용도
	용도 완화	전층	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
건폐율		• 50% 이하		
용적률		• 기준용적률 : 250% 이하, 허용용적률 : 250% 이하, 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하		
높이		• 60m 이하		
건축한계선	마장로변	• 대지경계선으로부터 2m 이상 후퇴		
	이면도로변	• 대지경계선으로부터 1m 이상 후퇴		

구분	계획지침			비고
건축물 형태	1층부	개구부높이 조화 (규제)	• 1층 개구부의 높이는 연접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우 해당 건물과 조화롭게 조성	
		투시형 벽면/ 셔터 (규제)	• 1층 벽면적의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면(내부가 안 보이는 컬러유리·필름지 등의 설치 금지)으로 설치 • 셔터의 설치를 가급적 지양하되, 셔터 설치 시 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치	
		1층 바닥 높이 (규제)	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	
			• 가로에 접하는 건물 및 상업용도 건물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로 및 공지로부터 15cm 이상의 차이를 둘 수 없지만, 당해 허가권자와 협의를 거친 경우 예외 인정	
	지붕부	평지붕 (권장)	• 에너지 절약 측면의 열섬효과 방지를 위해 전체면적의 40%이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성 권장	
건축물 재료 및 색채	재료	통일성 (권장)	• 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지	
		반사성 재료 금지 (권장)	• 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용	
	색채	조화로운 색채계획 (권장)	• 건축물의 주요 색채로 원색(고채도)계열 사용을 지양 • 재료의 고유 특성이 살아있는 자연색 또는 지역색 적용	
가로 경관	옥외 광고물	조화로운 옥외광고물 디자인 (규제)	• 건축물과 조화되는 색상 및 재료를 사용하여 입면과 일체감을 주도록 계획하고, 작고 간결하며 여백의 미(美)를 살리는 디자인으로 계획 • 단일 건물에 여러 개의 광고물을 설치하는 경우에는 표기방식, 크기, 위치 등을 동일하거나 유사하게 하여 통일감 있도록 설치 • 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등 관리조례」, 「서울특별시 성동구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	
대지내 공지	전면 공지	구역 전체	• 건축한계선을 통한 전면공지 확보 - 보도부속형 : 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성 - 차도부속형 : 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성 • 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	
	공개 공지	구역 전체	• 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(섬지공원) 형태로 조성 - 주요 보행결절점, 도로가각부 및 전면도로변에 설치	
교통 처리 계획	차량 출입 불허 구간		• 마장로변 : 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서의 직접적인 차량출입 불허 • 이면도로변 : 이면부 교차로에 출입구가 형성되지 않도록 가각부 차량출입 불허	

■ **마장역세권1~3 특별계획구역 및 마장역세권1~3 특별계획가능구역 내 공공임대주택 확보 시 용적률계획**

- 공공임대주택을 추가로 확보할 경우 적용되는 용적률은 기 계획된 용적률계획과 별도로 100%이하의 범위에서 추가하여 계획할 수 있다.

「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제22항에 따른 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'

- 준주거지역으로 상향된 지역에서 도시계획 조례에 따라 임대주택 추가 확보 시 종전 용도지역의 용적률만큼 허용되는 '주거부분의 허용용적률'은 적용하지 않는다.
- 건축물 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 전체 용적률에서 임대주택 도입으로 완화되는 용적률을 제외한 용적률의 10%이상으로 계획한다. (단, 비주거 용도 비율에 대해 별도 계획이 수립된 경우 해당 계획내용을 준수한다.
- 특별계획구역은 세부개발계획 수립시 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'을 적용하되 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 결정한다.
- 건축물 용도 중 공동주택이 불허용도로 지정된 경우는 적용에서 제외한다.
- 임대주택 추가 확보시 10m 이내의 범위에서 높이계획을 변경하여 적용할 수 있다. 단, 해당 지구단위계획의 취지, 인근지역과의 조화 등을 고려하여 구 건축위원회 의자문(심의)을 거쳐야 하고, 지구단위계획의 경미한 변경에 따른 높이완화와 중복으로 적용할 수 없다.

※ 「서울특별시 도시계획 조례」 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 '준주거지역 내 공공임대주택 확보시 적용기준'은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

⑤ **경미한 사항에 관한 계획**

■ **법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항

■ **본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항**

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치 계획의 변경
5. 차량출입불허구간의 변경. 단, 버스정차대 및 환기구 등 지장물로 인하여 차량출입이 제한되는 경우로서 기존 차량출입불허구간의 연장이 축소되지 않는 경우에 한함

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

III. **관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)**

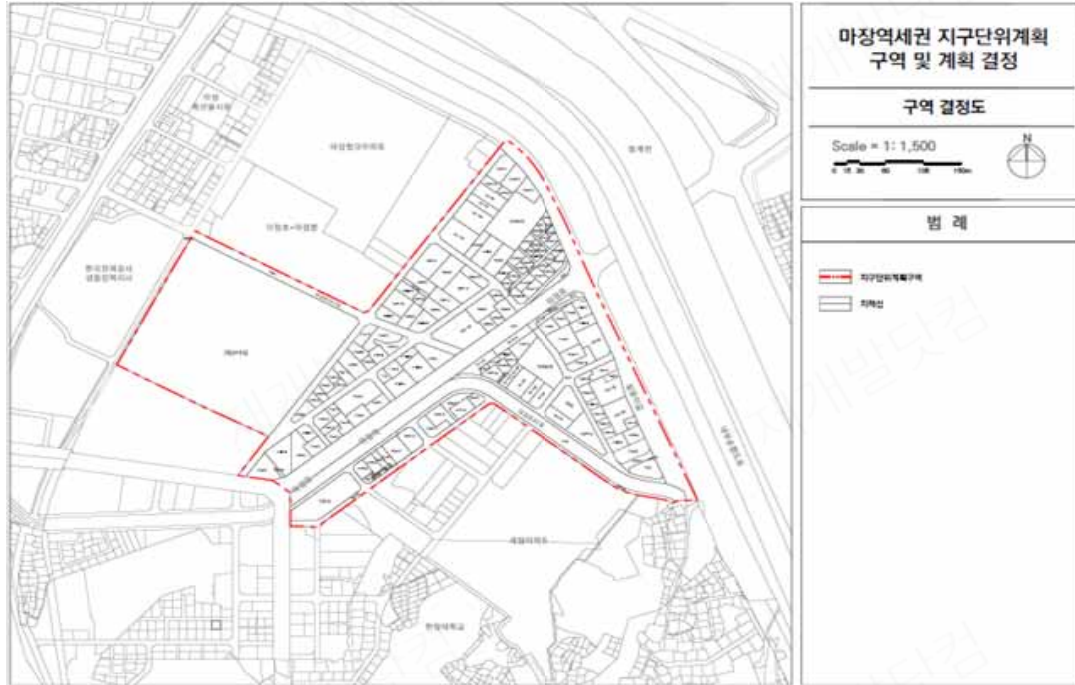
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. **기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조**

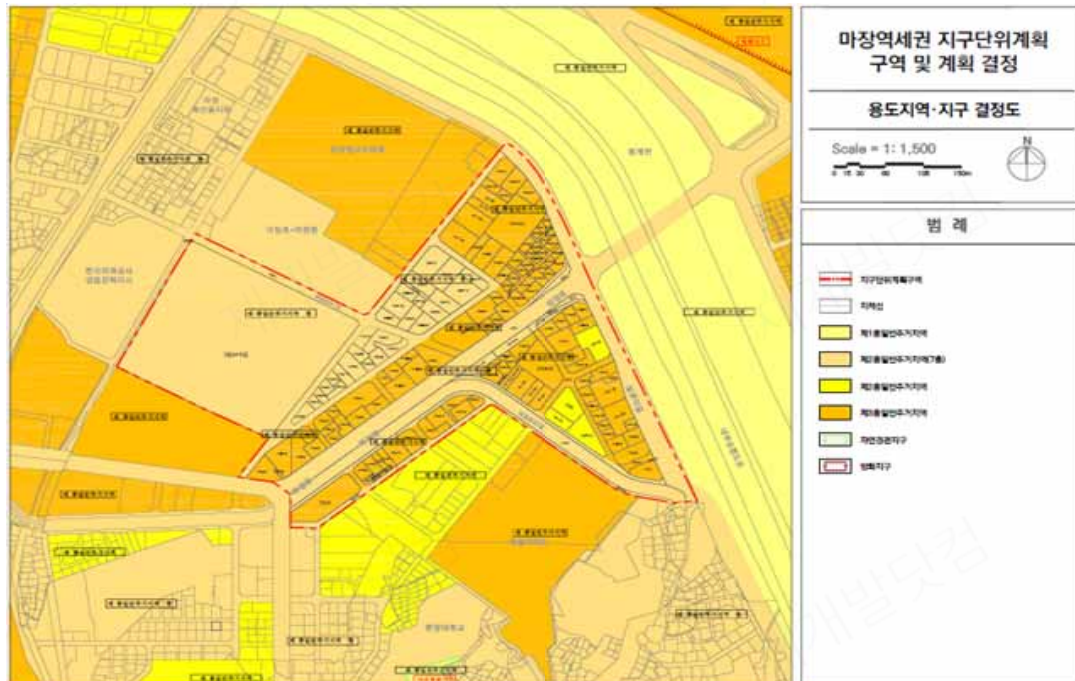
V. **시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5562)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.**

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

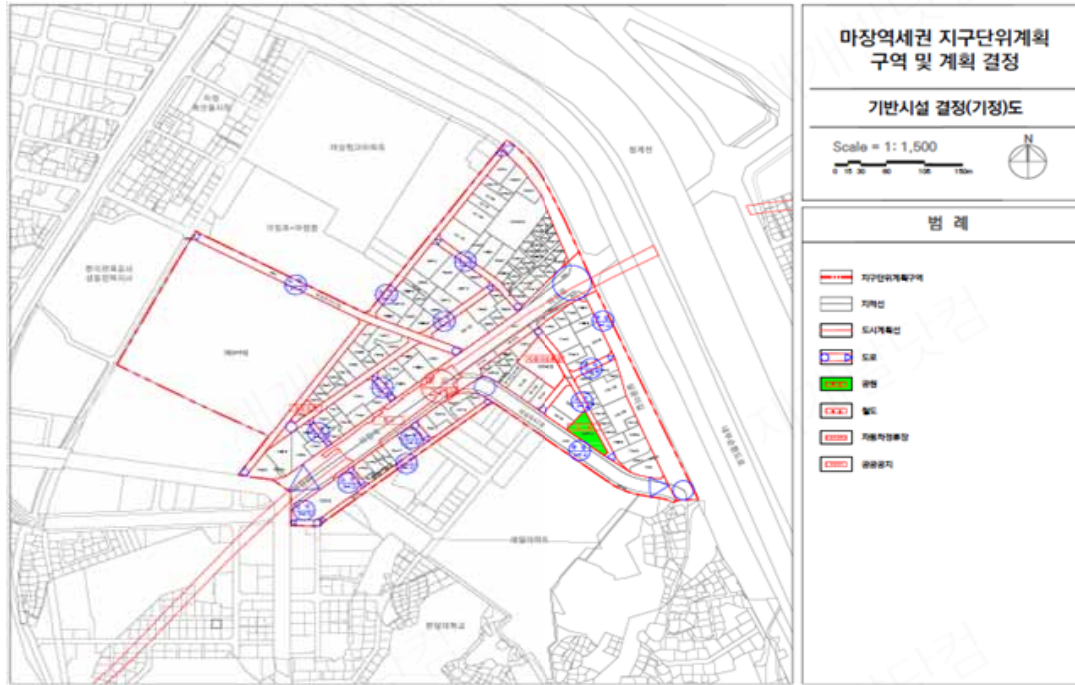
□ 지구단위계획구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정도(기정)



□ 기반시설 결정도(기정)



□ 기반시설 결정도(변경)

