

◆ 서울특별시고시 제2026-365호
**사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정, 도시관리계획(마장역세권 지구단위계획구역 및 계획)
결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 성동구 사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.04.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「국토계획법」 제30조에 따라 마장역세권 지구단위계획구역 및 계획을 (경미한) 변경 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 25일

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	
신규	사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업	성동구 사근동 293번지 일대	-	증) 30,300.0	30,300.0	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		30,300.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	5,967.0	19.7	-
	도 로	3,985.0	13.2	-
	녹 지	1,982.0	6.5	-
획지	소 계	24,333.0	80.3	-
	획지1	23,899.0	78.9	○ 공영주차장 : 65면
	학교용지	434.0	1.4	○ 토지교환 - 한양대 : 264㎡ - 사근초등학교 : 170㎡

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		30,300.0	-	30,300.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	30,300.0	감) 23,899.0	6,401.0	21.1	
	제2종일반주거지역	-	증) 23,899.0	23,899.0	78.9	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	성동구 사근동 293번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	23,899.0	◦정비구역 지정에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	☐ 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산총액 x 100% ☐ 추정비례율: 112.21% → (4,850억 - 3,020억) ÷ 1,630억 x 100 = 112.21% - 총수입 추정 : 4,850억 - 총지출 추정 : 3,020억 - 종전자산총액 추정 : 1,630억																
개별 종전자산 추정액	☐ 공동주택 소유자: 공동주택 공시가격(2024년)×보정률(2.5) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 ☐ 단독주택, 상가소유자: 토지가액+건물가액 - 토지= 개별공시지가(2024년)×토지면적×보정률(2.0) - 건물= 적산가액(원/㎡) x 연면적																
추정 분담금 산출	☐ 추정분담금 산정방식 : 세대당 분양가 추정액-(종전자산 추정액x추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">세대당 분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형 (공급면적:62.38㎡)</td><td>6.27억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (112.21%)</td><td rowspan="4">타입별 세대당 분양가 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형 (공급면적:93.67㎡)</td><td>9.21억</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형 (공급면적:119.29㎡)</td><td>11.00억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형 (공급면적:134.49㎡)</td><td>11.89억</td></tr> </tbody> </table> ※ 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 기준으로 전용39㎡형 53,075천원 전용59㎡형 51,560천원, 전용74㎡형 49,093천원, 전용84㎡형 46,223천원 추정액의 약 90% 수준으로 산정함			세대당 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형 (공급면적:62.38㎡)	6.27억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (112.21%)	타입별 세대당 분양가 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡형 (공급면적:93.67㎡)	9.21억	전용 74㎡형 (공급면적:119.29㎡)	11.00억	전용 84㎡형 (공급면적:134.49㎡)	11.89억
세대당 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 39㎡형 (공급면적:62.38㎡)	6.27억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (112.21%)	타입별 세대당 분양가 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 59㎡형 (공급면적:93.67㎡)	9.21억																
전용 74㎡형 (공급면적:119.29㎡)	11.00억																
전용 84㎡형 (공급면적:134.49㎡)	11.89억																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 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	중로	1	149	20~41	보조 간선 도로	3,142 (194)	행당동 81-4	고산자교	일반 도로	-	건설부고시 제201호 (1975.12.17)	
기정	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
변경	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	구역 외
기정	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458 (3)	사근동 293-2	마장동 766-51	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
변경	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458 (5)	사근동 293-2	마장동 766-51	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
신설	소로	2	A	9	국지 도로	282	사근동 223번지	사근동 291-12번지	일반 도로	-	-	

※ 시설번호A는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-(1)	중로 1-(1)	◦접속부 조정 - 면적 : 감) 39㎡	◦ 정비계획 수립에 따라 공영주차장 진출입로 확보를 위한 도로 접속부 조정
중로 3-(1)	중로 3-(1)	◦접속부 조정 - 면적 : 증) 38㎡	◦ 정비계획 수립에 따라 공영주차장 진출입로 확보를 위한 도로 접속부 조정
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 연장 : 282m - 폭원 : 9m	◦ 정비구역 지정에 따른 도로 신설

나. 주차장

1) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	주차장	사근동 282-2번지 일원	2,469	감) 2,469	-	성동구 고시 제2001-112호 (2001.12.01.)	
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	-	입체적 결정

※ 시설번호A는 임시번호임

■ 입체적 결정조서

결정 구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	◦ 주차장 폐지	◦ 정비구역 지정에 따른 주차장 폐지
A	주차장	◦ 주차장 신설	◦ 기존 주차장 수요를 반영한 공영주차장 신설

다. 공원

1) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
폐지	공원	어린이 공원	사근동 291-10번지 일원	496	감) 496	-	서울특별시 고시 제1999-349호 (1999.11.13.)	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원	◦ 공원 폐지 - 면적 : 496㎡	◦ 정비구역 지정에 따른 공원 폐지

라. 공공공지

1) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
폐지	-	공공공지	사근동 291-10번지 일원	49	감) 49	-	성동구 고시 제2000-41호 (2000.06.10.)	

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 49㎡	정비구역 지정에 따른 공공공지 폐지

마. 녹지

1) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	녹지	연결녹지	사근동 293-2번지 일원	-	증) 1,982	1,982	-	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의종류	변경내용	변경사유
-	녹지	연결녹지	- 연결녹지 신설 - 면적 : 1,982㎡	정비구역 지정에 따른 연결녹지 신설

바. 학교

1) 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	-	학교	대학교 (한양대학교)	전 체	520,856	-	520,856	서울특별시 고시 제1975-60호 (1975.05.01.)	
				제1캠퍼스 성동구 행당동 17번지 일대	411,463.0	-	411,463.0		
				제2캠퍼스 성동구 행당동 223번지 일대	109,393.0 (264.0)	-	109,393.0 (264.0)		
변경	-	학교	초등학교 (사근초등학교)	성동구 사근동 291-15번지 일원	10,961.6 (170.0)	-	10,961.6 (170.0)	서울특별시 고시 제1978-2호 (1978.01.07.)	

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	학교	대학교 (한양대학교)	- 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 264㎡	정비구역 지정에 따른 한양대학교 부지 토지교환
-	학교	초등학교 (사근초등학교)	- 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 170㎡	정비구역 지정에 따른 사근초등학교 부지 토지교환

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)	비 고
			법정			
			기 준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	소계				2,000.0	-
	경로당	획지	500세대이상 : 330㎡ 이상	330㎡ 이상	330.0	-
	작은도서관		500세대이상 : 158㎡ 이상	158㎡ 이상	160.0	-
	어린이집		500세대이상 : 330㎡ 이상	330㎡ 이상	330.0	-
	주민운동시설		-	-	200.0	-
	어린이놀이터		500세대이상 : 726㎡ 이상	726㎡ 이상	900.0	-
	다함께돌봄센터		최소 66㎡ 이상	66㎡ 이상	80.0	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만인 경우 주민공동시설을 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25$ 이상 확보 = { (526세대 $\times$ 2.5㎡) $\times 1.25$ } = 1,643.75㎡ 이상 < 2,000.0㎡

※ 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	
신규	사근동 293번지 일대 재개발사업	30,300.0	성동구 사근동 293번지 일대	156	-	-	156	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도지역 구분	건폐율(%)	용적률(%) (건축계획)	높이(m) (최고층수)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	사근동 293번지 일대 재개발사업	30,300.0	획지1	23,899.0	사근동 293번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	제2종일반주거 지역	60% 이하	250.0% 이하 (249.75%)	105m 이하 (35층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용		총 세대수 : 526세대(공공주택 포함) (의무 임대 79세대, 일반분양 447세대)									
		구 분			계	분양	의무임대	국민주택규모 (임대)주택			
		합 계			526	447	79	-			
		85㎡ 이하	60㎡ 이하			170	91	79	-		
			60㎡초과 ~ 85㎡이하			356	356	-	-		
			85㎡초과			-	-	-	-		
심의완화 사항		• 기준용적률 완화 20.0% (소형주택확보 20.0%) • 허용용적률 32.5% : 허용용적률 인센티브 16.25% (공공보행통로 5.34%, 열린단지 5%, 돌봄시설 2.91%, 층간소음 해소 3%), 사업성보 정계수 2.0적용									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 : 마장로42길, 살곶이길 및 신설도로(소로 2-A) 변 3m 지정									
기타 사항에 관한 계획		• 공공보행통로 설치 : 폭 6m • 공영주차장 설치 : 3,200㎡(연면적) • 연결녹지 설치 : 1,982㎡									

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획 (㎡)	합 계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지 되는 정비기반 시설 국공유지	공공시설등 면적		
						소계	①토지지분	②환산부지
	30,300.0㎡	23,899.0㎡	5,967.0㎡	2,512.0㎡	3,490.0㎡	1,357.8㎡	871.7㎡	486.1㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	1,322.8㎡ • 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 • 5,967.0㎡ - 2,512.0㎡ - 3,490.0㎡ + 1,357.8㎡							
신설정비기반시설+ 공공시설 등	부지(토지)면적	도로	3,985.0㎡					
		녹지	1,982.0㎡					
		공영주차장 토지지분면적	871.7㎡					
	건축물 환산부지면적		486.1㎡					
계획용적률	기준용적률		210.0% (※ 소형주택 건립에 따른 기준용적률 20% 완화 적용, 40㎡ 이하 10%, 50~60㎡ 이하 10%)					
	허용용적률		242.5% (※ 사업성 보정계수 2.0 적용) 210% + (16.25% × 2.0) = 242.5%					
정비계획 용적률	상한용적률	250.0% 이하 • 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물)} ※ 상한용적률 인센티브를 적용하는 허용용적률은 정비기본계획 기준에 따라 ‘기준용적률 완화’, ‘현황용적률 인정’ 및 ‘사업성 보정계수’ 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용 = 242.5%+{(190%+16.25%)×1.3×1.00×0.036}+{(190%+16.25%)×0.7×0.021} = 255.2% • 가중치 : 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = [{(836.7㎡)×(190+16.25)}÷836.7㎡] ÷ (190.0%+16.25%) = 206.26% / 206.25% = 1.00 • α토지 : (공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율) $\frac{(5,967.0 - 2,512.0 - 3,490.0 + 871.7)}{(23,899.0 - 871.7)} = 0.03634$ • α건축물 : (공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율) $\frac{(486.1)}{(23,899.0 - 871.7)} = 0.02111$						
		법적 상한용적률	250.0% (건축계획:249.75%)					

1) 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 - $62.38\text{㎡}(\text{전용}39\text{㎡}) \times 63\text{세대} / 23,899.0\text{㎡}(\text{대지}) = 16.4\%$	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - $93.67\text{㎡}(\text{전용}59\text{㎡}) \times 28\text{세대} / 23,899.0\text{㎡}(\text{대지}) = 11.0\%$	최대 10%
	합 계	20% 적용	

2) 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 산정

구 분	내용	비고
정의	○ 사업성이 낮은 단지지역의 사업성 개선을 위해 허용용적률 인센티브량에 곱해주는 지가 등을 고려한 계수 - 도입목적 : 사업성이 낮아 정비사업 추진 곤란한 지역단지의 사업 촉진	
적용방법	○ 허용용적률 인센티브량 $\times$ 사업성 보정계수(※ 범위 : 1.0~2.0) - 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량	
기본산식	○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - '대상구역 평균 공시지가' 는 해당구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균) : 2023년 기준 : <u>2,920,213원/㎡</u> - 서울시 평균 공시지가는 매년 서울시가 산정하여 공개 : 2023년 기준 : <u>5,861,129원/㎡</u> - 표준지 중 1·2종 일반주거지역의 대지를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)	
사업성 보정계수	○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - $5,861,129 / 2,920,213 = 2.007$ - 2.0 적용	
허용용적률 산정	○ 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량 - $210\% + (16.25\% \times 2.0) = \mathbf{242.5\%}$	

3) 허용용적률 산출근거

구 분		내 용	인센티브량	적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$ $190\% \times (672\text{m}^2/23,899\text{m}^2) \times 1 = 5.34\%$ $\alpha = 1$이하	10%p 이내	5.34%p
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수	5%p	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) $\times \alpha$ $190\% \times (251.25\text{m}^2/1,643.75\text{m}^2) \times 0.1 = 2.91\%$ $\alpha = 0.1$이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	2.91%p
	고령 서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) $\times \alpha$ $\alpha = 0.1$이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	-
	충간소음 해소	- 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%p
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	-
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-
	수변친화 공간조성	- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보	5%p	-
	방재안전	- 화재·소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-
기타	역사문화 보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	3%p	-
	지역특화	도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등	5%p 이내	-
합 계		최대 20%p 이내	-	16.25%p 적용

4) 기부채납 계획

구 분			면 적(㎡)	비 고
			제2종(7층이하)	
정비기반시설	① 부지	도로	3,985.0	-
		녹지	1,982.0	-
	② 건축물 대지지분		871.7	-
	③ 건축물(토지환산)		486.1	-
	④ 순부담산정시 제외면적 (국·공유지)	새로 설치되는 정비기반시설내 Ⅱ국공유지	2,512.0	-
		용도 폐지되는 기존 정비기반시설	3,490.0	-
	순부담면적(①+②+③-④)		1,322.8	-

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택(재개발임대주택 및 공공임대주택) 확보계획

구 분		세대규모(공급면적(㎡))	세대수(세대)	비고
총 건립세대수		37,155.0	526	재개발 의무 임대주택 기준:주택 전체 세대수의 15% 적용
소유주 및 일반분양		33,151.8	447	
임대주택	의무임대주택	4,003.2	79	

2) 재개발 의무 임대주택 건설규모

계획 기준	- 임대주택 건설 비율 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% ▶ 계획 세대수의 15.0% - 전용면적 40㎡이하 비율 : 임대 30%이상 또는 전체의 5%이상 ▶ 계획 45.6%, 6.8% - 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	526	100.0	
	의무 공공임대주택 세대수	79	15.0	전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설 $526 \times 15\% = 78.9 \leq 79\text{세대}$
	40㎡ 이하	36	6.8	임대주택의 30% 이상 ($79 \times 30\% = 24\text{세대}$) 총 세대수의 5% 이상 ($526 \times 5\% = 27\text{세대}$) = 임대주택의 30% 이상인 36세대 계획
	40㎡ 초과	43	8.2	-

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	
환경 보전	자연환경	대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모
	생활환경	대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행
	사회·경제·환경	친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화
재난 방지	화재	- 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적방재계획 수립 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여, 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	- 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계를 구축하고 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰 강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	수질현황 확인 오염원 및 처리시설 현황파악	수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	
2. 물순환	우수유출량 최소화	○	하천 및 환경기초시설 현황 확인 상수 및 하수 공급 현황 확인	우수배제계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용규제지역 검토	토지이용규제지역 해당 없음	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양 현황 확인	공사시 폐유저장소 설치계획	
5. 지형	지형 변동 최소화	○	경사 5° 미만이 약45%로 완경사지 형태의 지형	적절한 토지이용계획 수립	
6. 동·식물상	동·식물상 보호	○	식생은 전무한 상태 인가성 조류 분포	자연식생의 훼손은 없음 동물상 영향 적음	
7. 자연환경자산	자연환경 보전	×	대상지 주변 보호지역 없음	해당 사항 없음	
8. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음	비오름 등급 변화 미미함	
9. 기상·기후	기후변화 방지	○	평균풍속 및 풍향현황 파악	바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
10. 대기질	대기오염 최소화	○	공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생 주변정온시설에 영향	미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립	
11. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 발생폐기물량 예측	폐기물 처리 대책 마련	
12. 에너지	에너지 절약계획 수립	○	에너지 사용 현황 확인	건축물 에너지 절약시스템 검토 에너지효율을 극대화하는 자재구입	
13. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 소음·진동 발생 예측	소음·진동 저감방안 수립	
14. 경관	Skyline보전 및 조망권 확보	○	주변시설물과의 조화로운 경관 검토	주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획	
15. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	휴식 및 여가공간 현황 확인	적절한 토지이용계획 수립	

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 규	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	사근동 293 일대 주택정비형 재개발사업 조합(예정)	259세대 (현황:267세대, 계획:526세대)	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사근초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 에 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 설치하여 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	사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발구역 지구단위계획구역	성동구 사근동 293번지 일원	-	증) 30,300.0	30,300.0	

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발구역 지구단위계획구역	성동구 사근동 293번지 일대	30,300.0	- 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 「지구단위계획수립지침」 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		30,300.0	-	30,300.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	30,300.0	감) 23,899.0	6,401.0	21.1	-
	제2종일반주거지역	-	증) 23,899.0	23,899.0	78.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	성동구 사근동 293번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	23,899.0	•정비구역 지정에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

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	중로	1	149	20~41	보조 간선 도로	3,142 (194)	행당동 81-4	고산자교	일반 도로	-	건설부고시 제201호 (1975.12.17)	
기정	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
변경	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	구역 외
기정	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458 (3)	사근동 293-2	마장동 766-51	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
변경	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458 (5)	사근동 293-2	마장동 766-51	일반 도로	-	서울특별시 공고 제176호 (1967.11.14.)	
신설	소로	2	A	9	국지 도로	282	사근동 223번지	사근동 291-12번지	일반 도로	-	-	

※ 시설번호A는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-(1)	중로 1-(1)	◦접속부 조정 - 면적 : 감) 39㎡	◦ 정비계획 수립에 따라 공영주차장 진출입로 확보를 위한 도로 접속부 조정
중로 3-(1)	중로 3-(1)	◦접속부 조정 - 면적 : 증) 38㎡	◦ 정비계획 수립에 따라 공영주차장 진출입로 확보를 위한 도로 접속부 조정
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 연장 : 282m - 폭원 : 9m	◦ 정비구역 지정에 따른 도로 신설

2) 주차장

가) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	주차장	사근동 282-2번지 일원	2,469	감) 2,469	-	성동구 고시 제2001-112호 (2001.12.01.)	
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	-	입체적 결정

※ 시설번호A는 임시번호임

■ 입체적 결정조서

결정 구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	A	주차장	사근동 293-7번지 일원	-	증) 2,000	2,000	

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	○ 주차장 폐지	○ 정비구역 지정에 따른 주차장 폐지
A	주차장	○ 주차장 신설	○ 기존 주차장 수요를 반영한 공영주차장 신설

3) 공원

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	공원	어린이 공원	사근동 291-10번지 일원	496	감) 496	-	서울특별시 고시 제1999-349호 (1999.11.13.)	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원	○ 공원 폐지 - 면적 : 496㎡	○ 정비구역 지정에 따른 공원 폐지

4) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공공공지	사근동 291-10번지 일원	49	감) 49	-	성동구 고시 제2000-41호 (2000.06.10.)	

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	○ 공공공지 폐지 - 면적 : 49㎡	○ 정비구역 지정에 따른 공공공지 폐지

5) 녹지

가) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	녹지	연결녹지	사근동 293-2번지 일원	-	증) 1,982	1,982	-	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의종류	변경내용	변경사유
-	녹지	연결녹지	○ 연결녹지 신설 - 면적 : 1,982㎡	○ 정비구역 지정에 따른 연결녹지 신설

6) 학교

가) 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	-	학교	대학교 (한양대학교)	전 체	520,856	-	520,856	서울특별시 고시 제1975-60호 (1975.05.01.)	
				제1캠퍼스 성동구 행당동 17번지 일대	411,463.0	-	411,463.0		
				제2캠퍼스 성동구 행당동	109,393.0	-	109,393.0		

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
				223번지 일대	(264.0)		(264.0)		
변경	-	학교	초등학교 (사근초등학교)	성동구 사근동 291-15번지 일원	10,961.6 (170.0)	-	10,961.6 (170.0)	서울특별시 고시 제1978-2호 (1978.01.07.)	

■ 학교 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	학교	대학교 (한양대학교)	○ 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 264㎡	○ 정비구역 지정에 따른 한양대학교 부지 토지교환
-	학교	초등학교 (사근초등학교)	○ 학교 부지 토지교환 - 교환면적 : 170㎡	○ 정비구역 지정에 따른 사근초등학교 부지 토지교환

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	23,899.0	사근동 293번지 일대	23,899.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	명칭	건축물 용도
신설	획지1	허용용 도	• 「건축법 시행령」 별표 1 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제 2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 - 제7호 판매시설 - 제14호 업무시설
		불허용 도	• 허용용도 이외의 용도

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

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

나) 용적률 계획

구 분	획지	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%) (건축계획)	비 고
신설	획지1	210.0	242.5	250.0	250.0 (249.75)	제2종일반주거지역

■ 기준용적률 완화

항 목	세부내용	완화기준	완화량
소형 주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 62.38㎡(전용39㎡) x 63세대 / 23,899.0㎡(대지) = 16.4%	최대 10%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 - 93.67㎡(전용59㎡) x 28세대 / 23,899.0㎡(대지) = 11.0%	최대 10%
	합계	20% 적용	

■ 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 산정

구 분	내 용	비 고
정의	○ 사업성이 낮은 단지·지역의 사업성 개선을 위해 허용용적률 인센티브량에 곱해주는 지가 등을 고려한 계수 - 도입목적 : 사업성이 낮아 정비사업 추진 곤란한 지역·단지의 사업 촉진	
적용방법	○ 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수(※ 범위 : 1.0~2.0) - 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량	
기본산식	○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - '대상구역 평균 공시지가'는 해당구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균) : 2023년 기준 : 2,920,213원/㎡ - 서울시 평균 공시지가는 매년 서울시가 산정하여 공개 : 2023년 기준 : 5,861,129원/㎡ - 표준지 중 12종 일반주거지역의 대지를 대상으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)	

구 분	내 용	비 고
사업성 보정계수	- 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 5,861,129 / 2,920,213 = 2.007 - 2.0 적용	
허용용적률 산정	- 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량 - 210% + (16.25% × 2.0) = 242.5%	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		내 용	인센 티브량	적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행도로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 등 조성 - 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α - 190% x (672㎡/23,899㎡) x 1 = 5.34% * α = 1이하	10%p 이내	5.34%p
	열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수	5%p	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α - 190% x (251.25㎡/1,643.75㎡) x 0.1 = 2.91% * α = 0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	2.91%p
	고령 서비스 시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x α * α = 0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	-
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%p
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) * 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	-
	우수디자인 + 장수명주택	- 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-
	수변친화 공간조성	- 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보	5%p	-

구 분		내 용	인센티브량	적용
	방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-
기타	역사문화보전	◦ 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	3%p	-
	지역특화	◦ 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등	5%p 이내	-
합 계		최대 20%p 이내	-	16.25%p 적용

다) 높이계획

구 분	가구번호	최고높이(m)	비고
제2종일반주거지역	획지1	105m 이하 / 35층 이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획

구 분	위 치		계획내용	비 고
신설	획지1	마장로42길, 살곶이길 및 신설도로(소로 2-A) 변	• 대지경계선으로부터 3m	-

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	소로2-A호선변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 폭 2m이상의 보도형 전면공지로 조성	-
공공보행통로	도면에 표기	• 세림아파트 공공보행통로 및 한양대학교 부지 내 기존 산책로와 청계천을 연결할 수 있도록 폭 6m의 공공보행통로 조성	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
신설	차량출입구	• 소로2-A호선에서 진출입할 수 있는 차량진출입구 1개소 조성(주출입구) • 마장로42길에서 진출입할 수 있는 차량진출입구 1개소 조성(부출입구) ※ 비상시에 한하여 공영주차장 출입구를 단지의 부출입구로 개방 및 활용함	

III. 2026년 제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('26.03.04.) 심의 결과 : 수정가결

심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
수정가결	○ 공동주택 차량출입구는 주출입구 1개소로 운영하되 공용주차장 측 차량출입구는 비상시에 한하여 입주자가 이용할 수 있도록 계획 필요	○ 위원회 의견에 따라, 교통처리에 관한 결정조서 : 차량출입구 계획 내용에 '비상시에 한하여 공용주차장 출입구를 단지의 부출입구로 개방 및 활용함' 내용 추가하였음	반영
	○ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	○ 향후 건축설계 및 사업시행계획 인가 시 해당 사항을 반영하여 사업을 추진하겠음	추후 반영

IV. 마장역세권 지구단위계획 결정(경미한 변경) 사항

1. 결정(변경)취지

- 사근동 293번지 일대 정비구역 지정에 따라 마장역세권 지구단위계획구역과 중첩된 부분 제척

2. 도시관리계획(지구단위계획)에 관한 결정(변경)

□ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마장역세권 지구단위계획구역	성동구 마장동 791-1번지 일대	156,805	감) 51	156,754	서울특별시 고시 제2021-48호 (2021.1.28.)

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	구역명	변경내용	비 고
변경	마장역세권 지구단위계획구역	■ 구역제척 - 면적: 156,805㎡ → 156,754㎡ (감 51㎡)	• 사근동 293번지 일대 정비구역 지정에 따라 마장역세권 지구단위계획구역과 중첩된 부분 제척

□ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		156,805	감) 51	156,754	100.0	서울특별시 고시 제2021-48호 (2021.1.28.)
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	95,450	감) 51	95,399	60.9	
	제2종일반주거지역	5,213	-	5,213	3.3	
	제3종일반주거지역	56,142	-	56,142	35.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역	면적(㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경후	
-	마장동 804 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	95,450	감) 51	95,399	•사근동 293번지 재개발정비구역 지정에 따라 마장역세권 지구단 위계획구역과 중복된 구역 제척

나. 기반시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표(기정)

구분	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)
중로	3	1,381 (1,081)	16,892 (13,892)	1	277	1,848	-	-	-	2	1,104 (804)	15,044 (12,044)

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장·면적임

■ 도로 총괄표(변경)

구분	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)	47,012 (43,962)	1	277	1,809	8	1,682	26,729	6	1,623 (1,323)	18,474 (15,424)
중로	3	1,381 (1,081)	16,891 (13,841)	1	277	1,809	-	-	-	2	1,104 (804)	15,082 (12,032)

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 연장·면적임

■ 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	중로	1	(1)	24	집산 도로	277	마장동 781-15	마장동 779	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	
변경	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)	
변경	중로	3	(1)	12~24	국지 도로	458	사근동 293-2	마장동 766-51	일반	-	1967.11.04. (서공고 제176호)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1	중로 1-1	•가각부 일부 변경 감) 39㎡	•사근동 293번지 일대 정비구역 지정에 따라 마장역세권 지구단위계획구역과 중첩된 부분 제척
중로 3-1	중로 3-1	•가각부 일부 변경 감) 12㎡	•사근동 293번지 일대 정비구역 지정에 따라 마장역세권 지구단위계획구역과 연결한 부분 변경

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업에 관한 도시관리계획 결정도

- 가. 정비구역 결정도(신설)
- 나. 정비계획 결정도(신설)
- 다. 용도지역 결정도(기정/변경)
- 라. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
- 마. 지구단위계획구역 결정도(신설)
- 바. 지구단위계획 결정도(신설)

2. 마장역세권 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도

가. 지구단위계획구역 결정도(기정/변경)

나. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)

다. 기반시설 결정도(기정/변경)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(특별계획가능구역 해제 시)(기정/변경)

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

VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

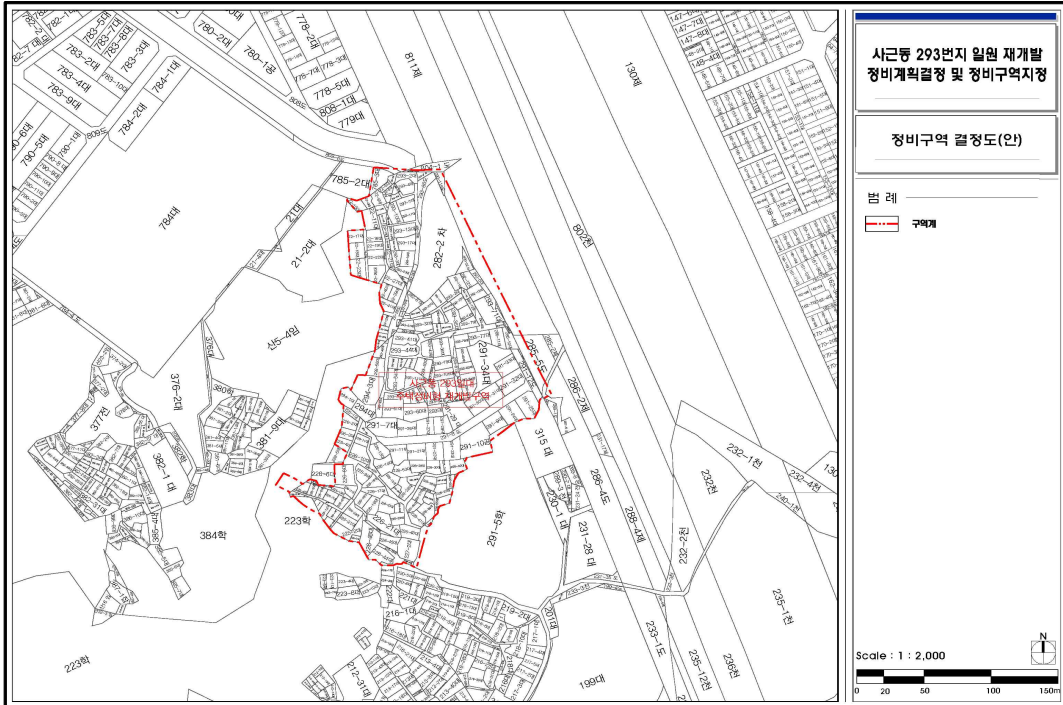
VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 성동구
주거정비과(☎02-2286-6564)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치
및 열람하고 있습니다.

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

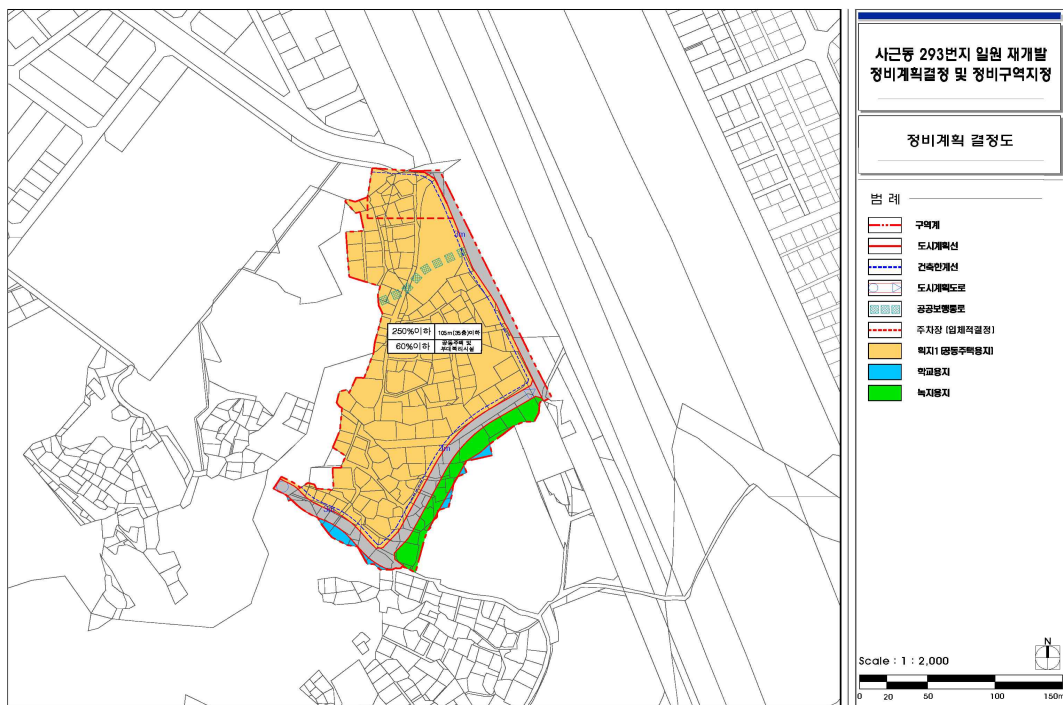
[붙임]

[사근동 293번지 일대 주택정비형 재개발사업에 관한 도시관리계획 결정도]

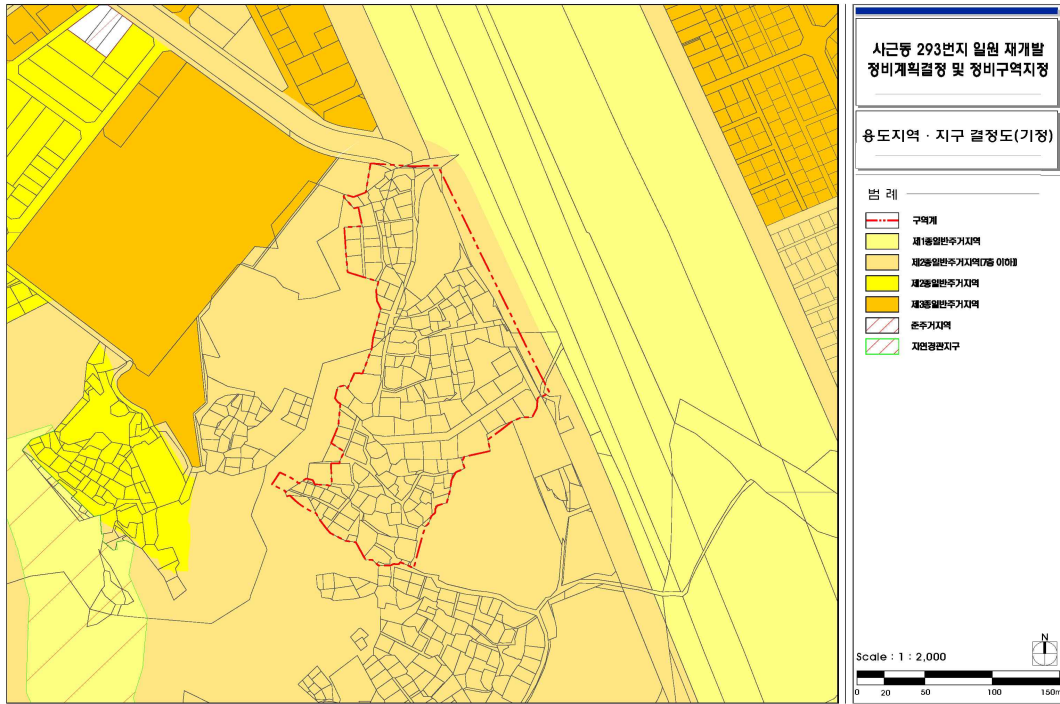
□정비구역 결정도(신설)



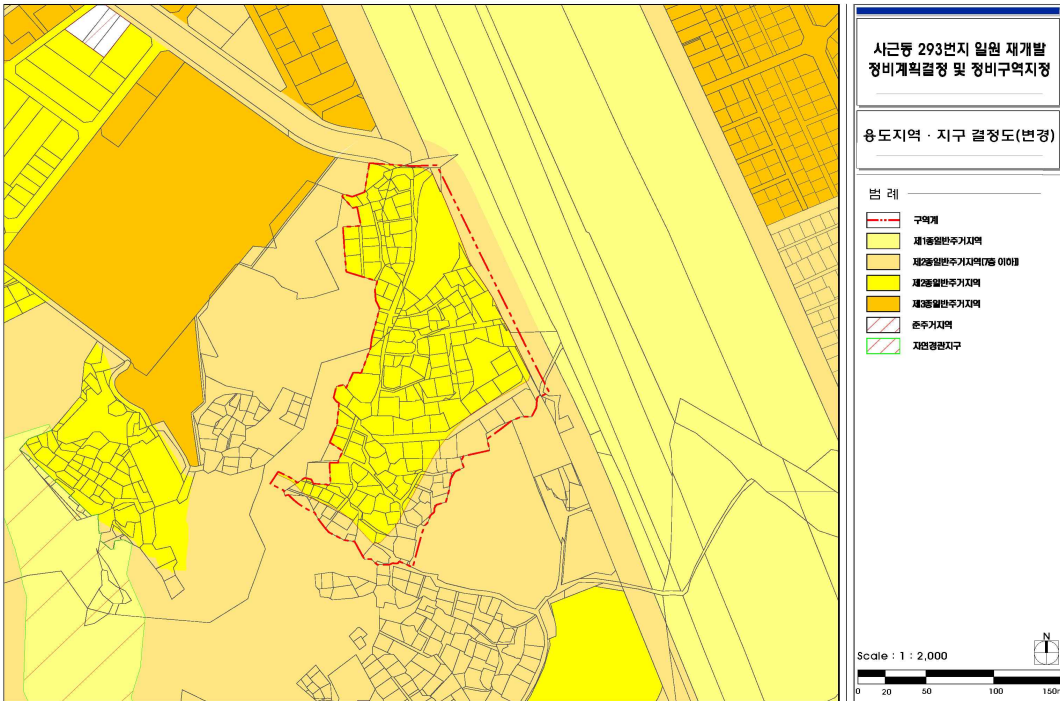
□정비계획 결정도(신설)



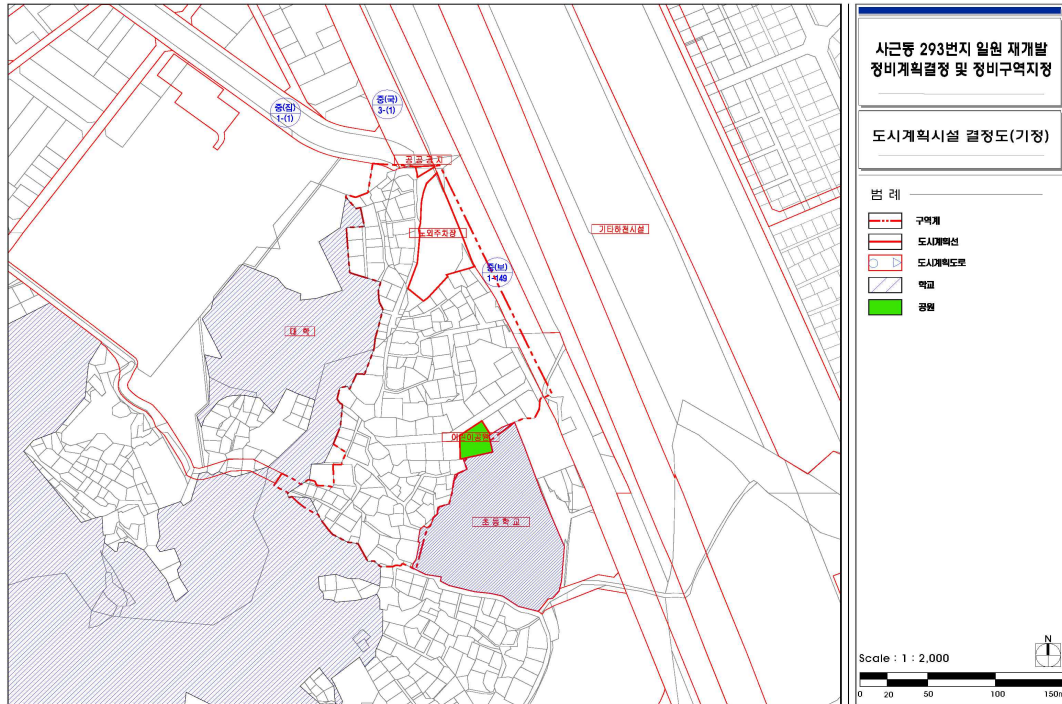
□용도지역 결정도(기정)



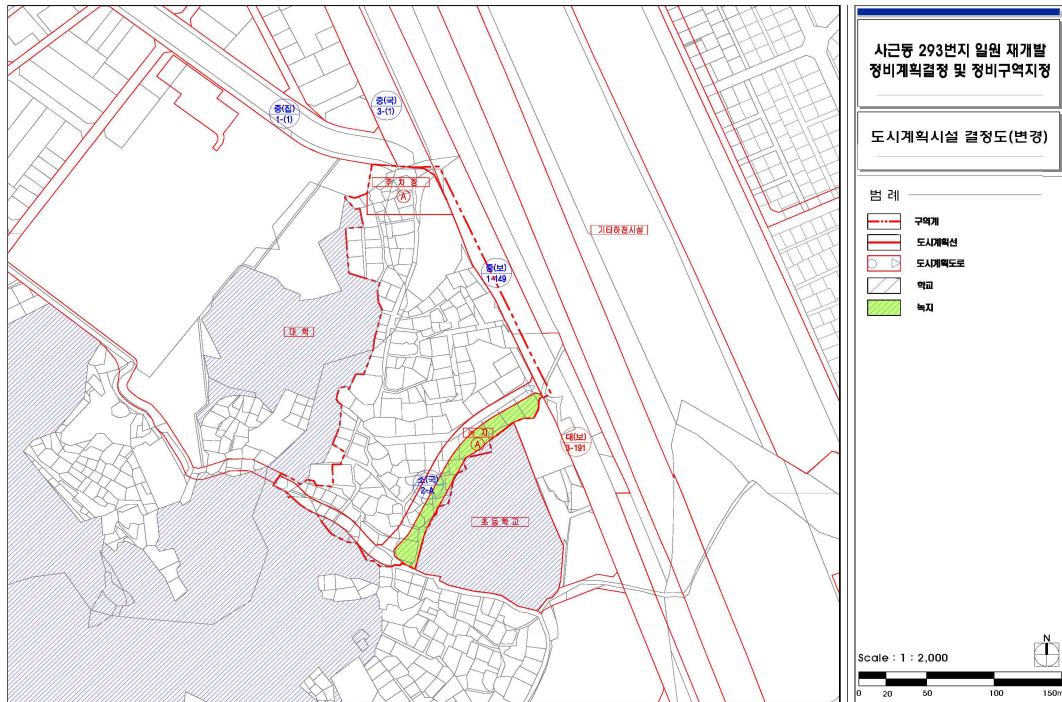
□용도지역 결정도(변경)



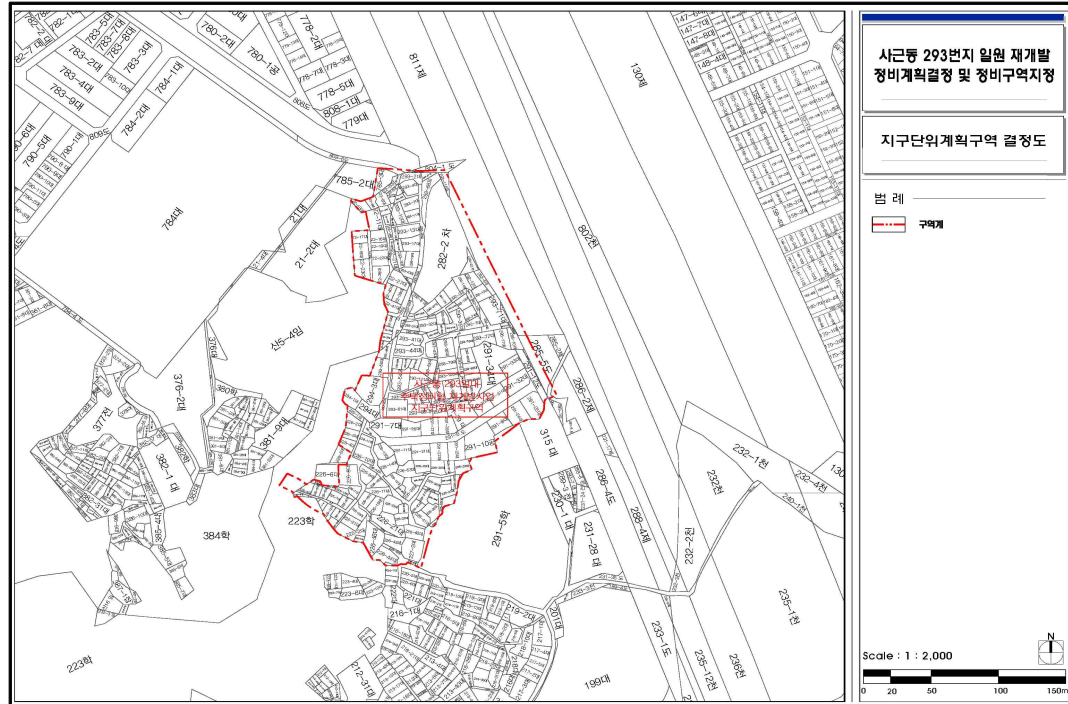
□도시계획시설 결정도(기정)



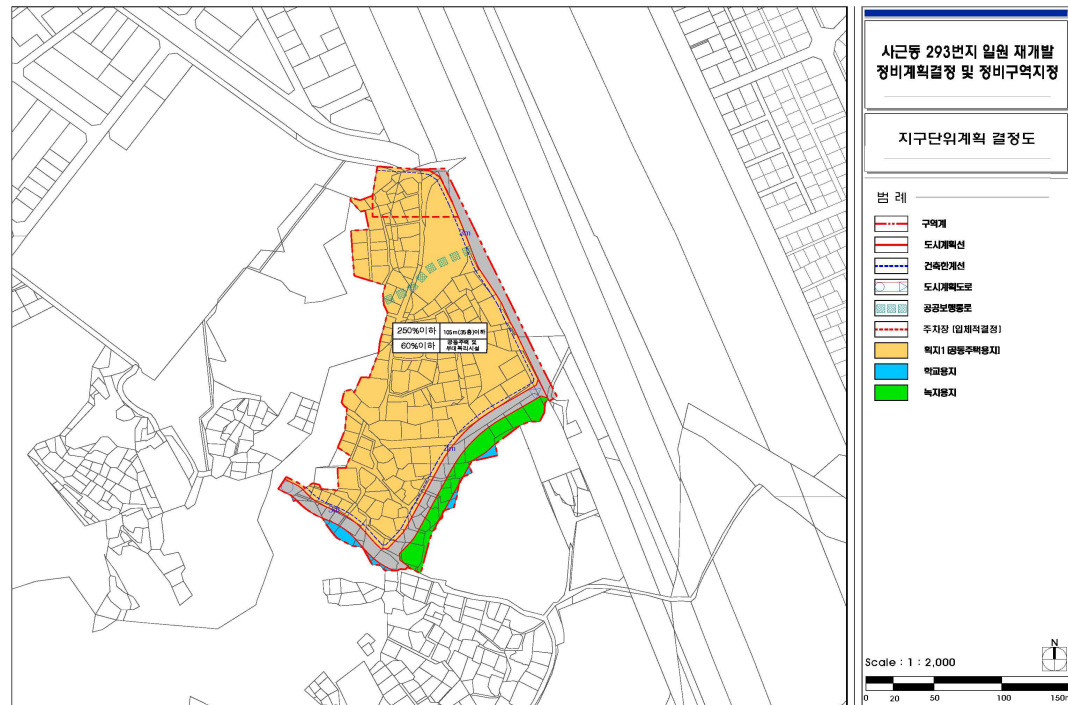
□도시계획시설 결정도(변경)



□지구단위계획구역 결정도(신설)

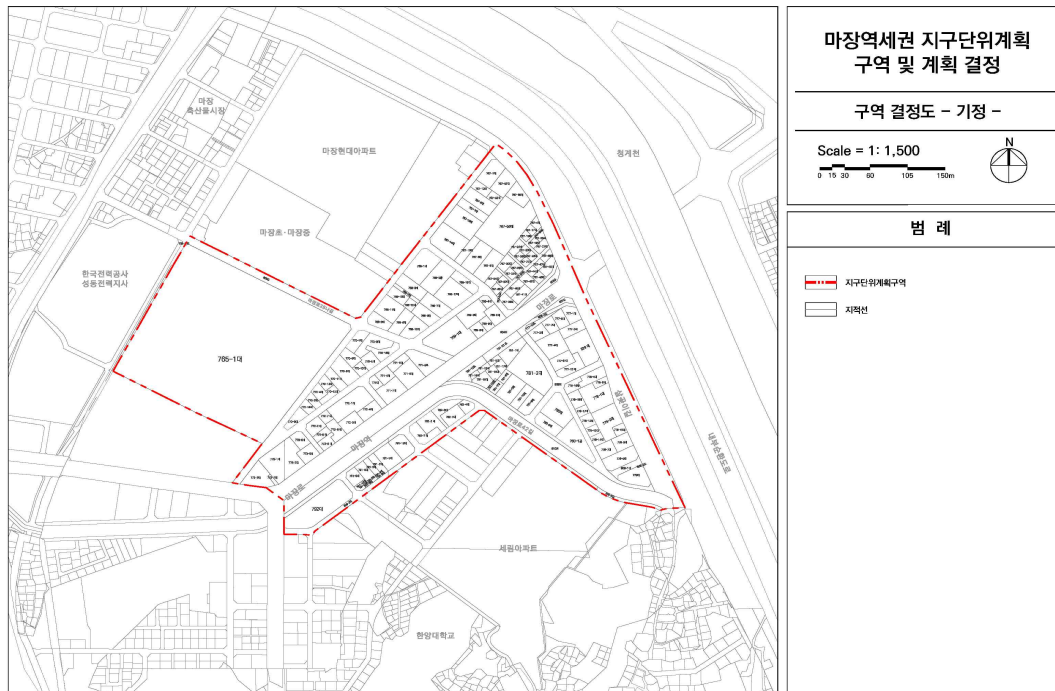


□지구단위계획 결정도(신설)

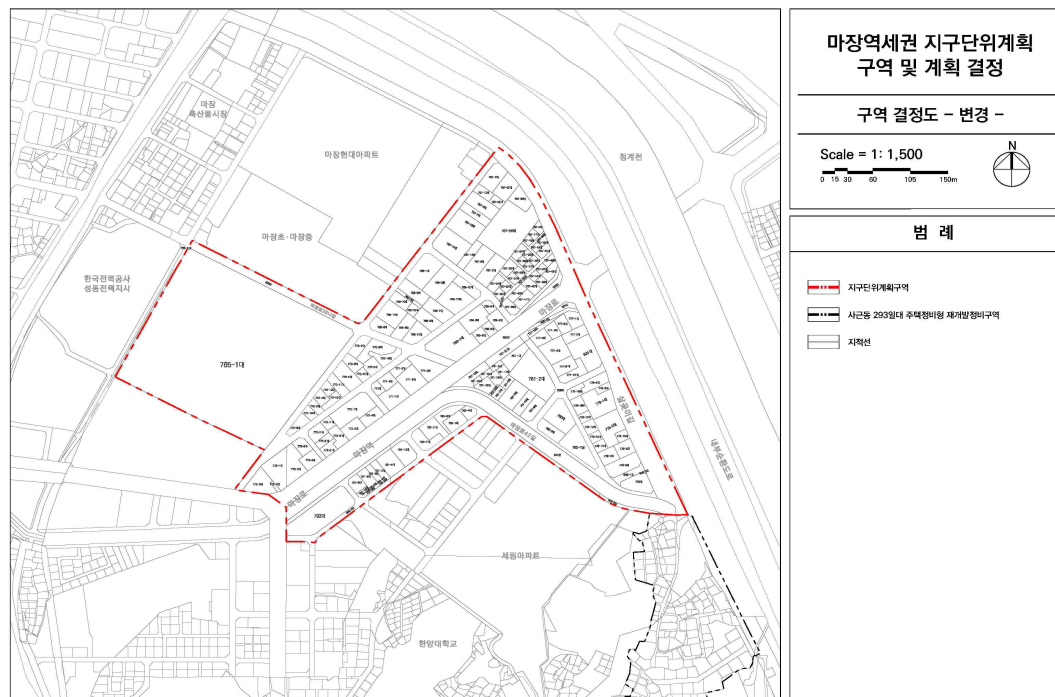


[마장역세권 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정도]

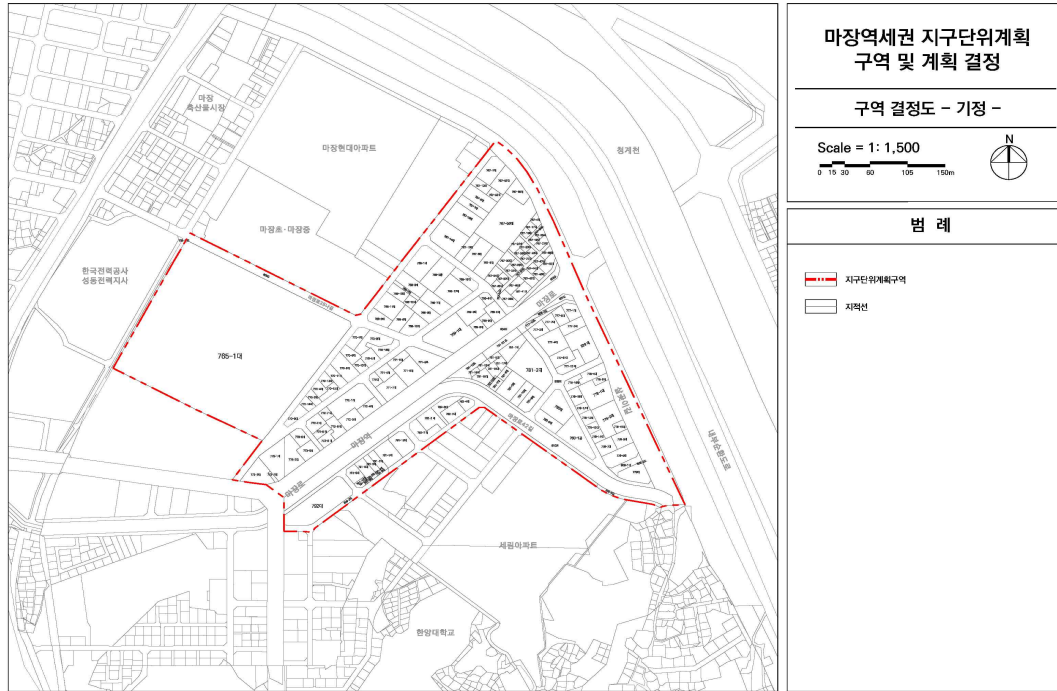
□지구단위계획구역 결정도(기정)



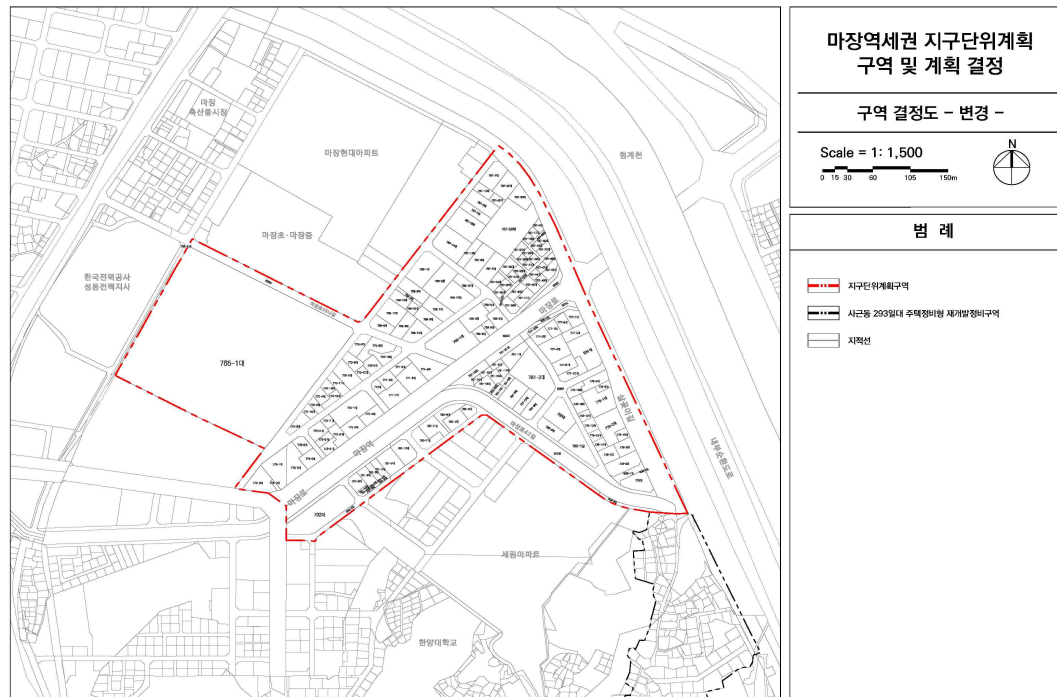
□지구단위계획구역 결정도(변경)



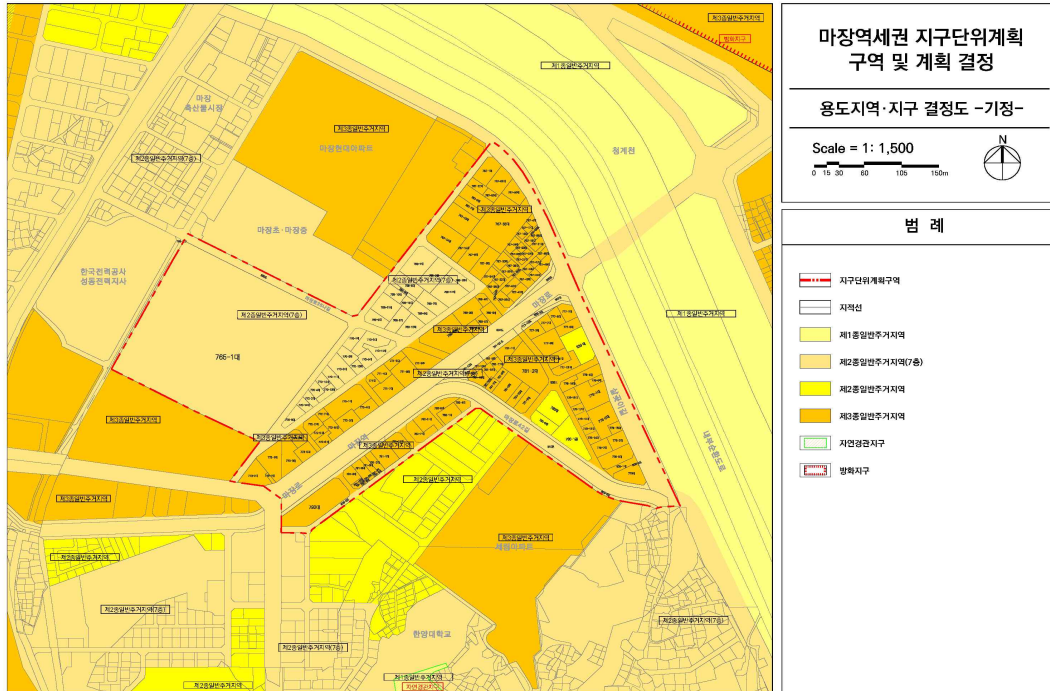
□지구단위계획구역 결정도(기정)



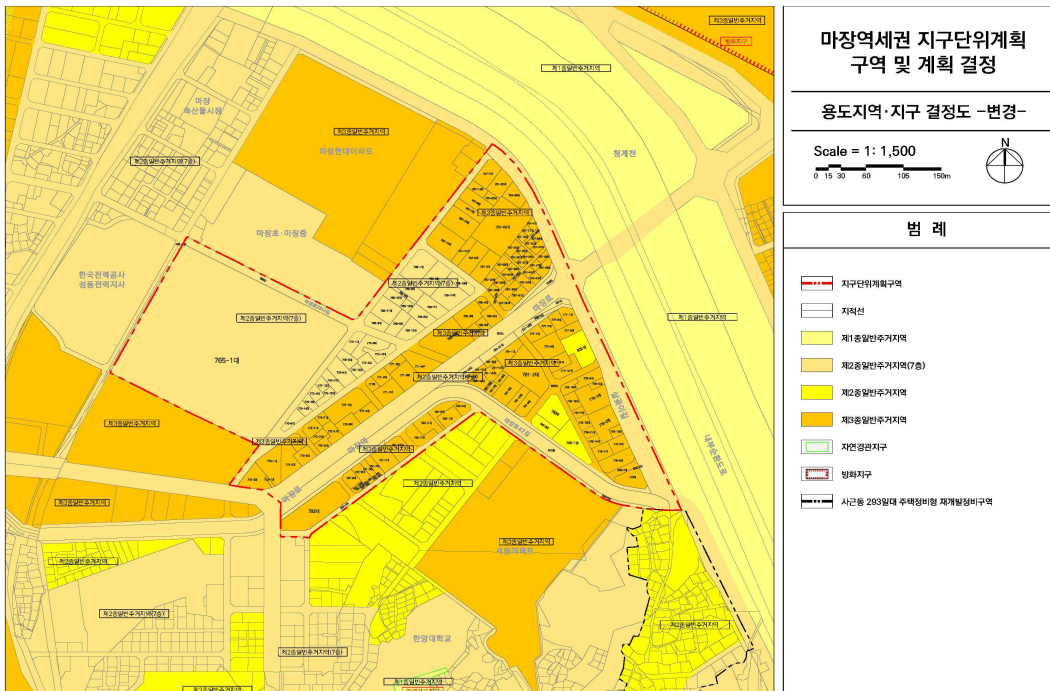
□지구단위계획구역 결정도(변경)



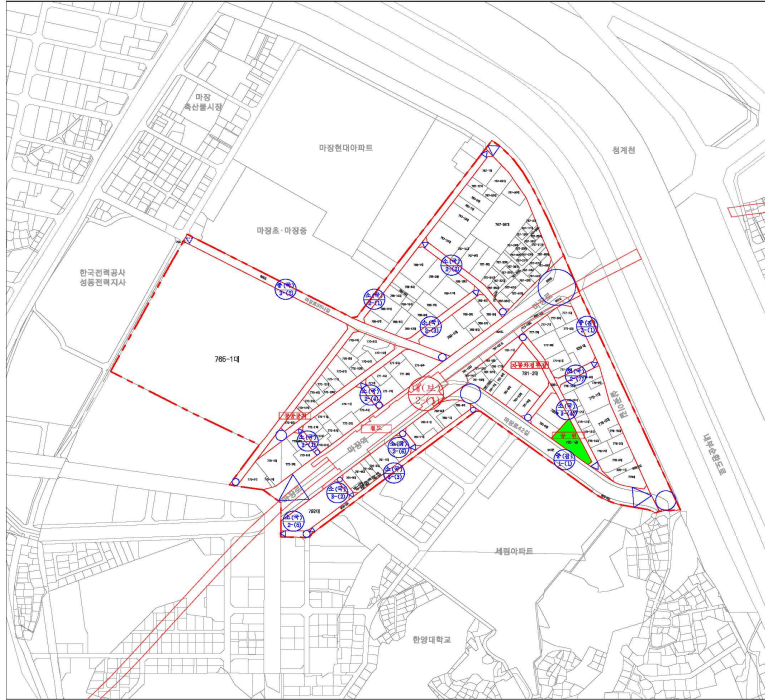
□용도지역·지구 결정도(기정)



□용도지역·지구 결정도(변경)



□기반시설 결정도(기정)



마장역세권 지구단위계획
구역 및 계획 결정

기반시설 결정(변경)도 -기정-

Scale = 1 : 1,500

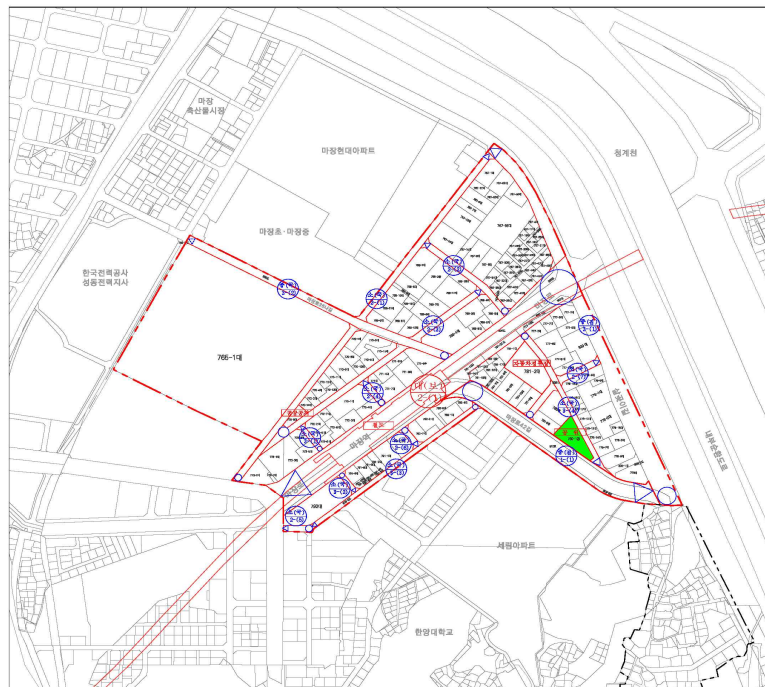
0 15 30 60 105 150m



범례

- 지구단위계획구역
- 지역선
- 도시계획선
- 도로
- 공원
- 철도
- 자동차정류장
- 공공공지

□기반시설 결정도(변경)



마장역세권 지구단위계획
구역 및 계획 결정

기반시설 결정(변경)도

Scale = 1 : 1,500

0 15 30 60 105 150m



범례

- 지구단위계획구역
- 지역선
- 도시계획선
- 도로
- 공원
- 철도
- 자동차정류장
- 공공공지
- 사군동 283일대 주택정비형 재개발영역

