

서울특별시 성동구 고시 제2026-107호

주택건설사업계획 승인 및 도시관리계획(마장동 790-6외
3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역 및 계획) 결정
및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 마장동 790-6 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택 건설사업계획을 승인하고 이를 고시하며, 같은법 제19조에 따라 의제 처리된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정에 대하여 같은법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일

성 동 구 청 장

1. 사업의 명칭: 성동구 마장동 LH 민간신축 매입약정 임대주택 신축공사

2. 사업주체

가. 성 명: 주식회사 삼전건설 대표이사 전병욱

나. 주 소: 경상남도 창원시 의창구 도계두리길 10, 5층 502호(도계동)

3. 사업시행지의 위치·면적 및 규모

가. 위 치: 서울특별시 성동구 마장동 790-6 일원

나. 면적 및 규모

구분	구 모			대지면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	조경면적 (㎡)	사업비 (천원)	사업기간 (사용검사 예정일)
	층수 (지상/ 지하)	동	세대수							
아파트	17/2	1	129	3,914.1	16,364.63	24.75	239.93	1,236.75	78,000,000	28년 6월

4. 사업시행기간 : 착공 후 27개월

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)의 결정

※ 기타 의제사항 표기 생략

6. 사업계획승인 내용 및 기타 관련도서는 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6584)에 비치함.

▣ 도시관리계획(마장동 790-6번지의외 3필지 공공매입임대주택 지구단위 계획구역 및 계획) 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

① 지구단위계획구역 결정 조서: 신설

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	마장동 790-6번지의외 3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역	성동구 마장동 790-6번지의외 3필지	—	증) 3,914.1	3,914.1	—

② 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유	비고
신설	성동구 마장동 790-6번지의외 3필지	3,914.1	◦ LH매입임대주택아파트(신혼부부용) 신축사업에 따른 지구단위계획구역 신규 지정	—

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,914.1	—	3,914.1	100.0	
주 거 지 역	3,914.1	—	3,914.1	100.0	
제2종일반주거지역	3,914.1	—	3,914.1	100.0	

(2) 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

(3) 도시계획시설 결정조서: 해당사항 없음

3. 건축계획에 관한 결정조서

(1) 획지에 관한 결정조서

① 획지에 관한 결정 조서: 신설

구분	획지번호	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	①	성동구 마장동 790-6번지외 3필지	-	증) 3,914.1	3,914.1	마장동 790-6번지외 3필지 공공매입임대주택 지구단위계획구역

② 획지에 관한 결정 사유서

획지번호	결정내용	결정사유
획지①	◦획지 신설	◦ LH매입임대주택아파트(신혼부부용) 신축사업을 위한 획지 계획

(2) 건축물 용도 결정조서

① 건축물 용도 결정조서

구분	결정내용	비 고
허용용도	◦건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 ◦주택법 제2조 제13호, 14호 및 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대복리시설	
불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도	

② 건축물 용도 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유	비 고
-	◦ 허용용도 및 불허용도 지정	◦원활한 공공임대주택 공급을 위해 LH매입임대주택아파 트(신혼부부용) 신축사업 추진을 위한 허용용도 및 불 허용도를 결정하고자함	

(3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구 분	결정내용			비고
건폐율	60%이하			「서울특별시 도시계획조례」 제44조 준용
용적률	기준 용적률	190% 이하	◦기준용적률=190%	「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리 운영기준 및 매뉴얼」 준용 ※상한용적률은 서울시도시 계획조례51조①항1호에 따 라 임대주택 임대무기간 20년이상인 경우 용적률의 20% 추가건설 기준 적용
	허용 용적률	200% 이하	◦허용용적률=기준용적률+인센티브(10%) =190%+10%=200% ◦인센티브=공개공지(5%)+방재안전(5%)	
	상한 용적률	240% 이하	◦상한용적률=허용용적률+(허용용적률×0.2) =200%+(200%×0.2)=240%	
높이	최고높이 55m이하			

(4) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

① 건축한계선에 관한 사항

구 분	결정내용	비고
건축한계선	◦도로경계선에서 3m ◦대지경계선에서 1m	

② 건축한계선 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유	비 고
—	◦ 건축한계선 지정	◦원활한 보행 및 차량동선 확보를 위해 건축한계선 지정	

(5) 인센티브 결정조서

구 분	인센티브(용적률) 세부기준	계획사항	적용 범위	적용
계				10%
1. 공개공지	◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 -기준 : 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/대지면적) × α ※ α = 1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시/실내형 공개공지 포함	◦ $190\% \times (103.583\text{m}^2 / 3,914.1\text{m}^2) \times 1 = 5.04\%$	5%p 이내	5%
2. 방재안전	◦ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전 성능 개선 -기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	◦ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선을 위해 시설 성능을 의무 기준보다 초과 설치함	5%p	5%

4. 기타사항에 관한 결정조서

(1) 교통처리에 관한 결정조서

① 차량출입불허구간에 관한 사항

구분	지정위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	◦ 마조로18길(6m) 및 도로 모퉁이변	◦ 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지. 단, 소방차 등 비상 차량 및 조업차량은 제외	

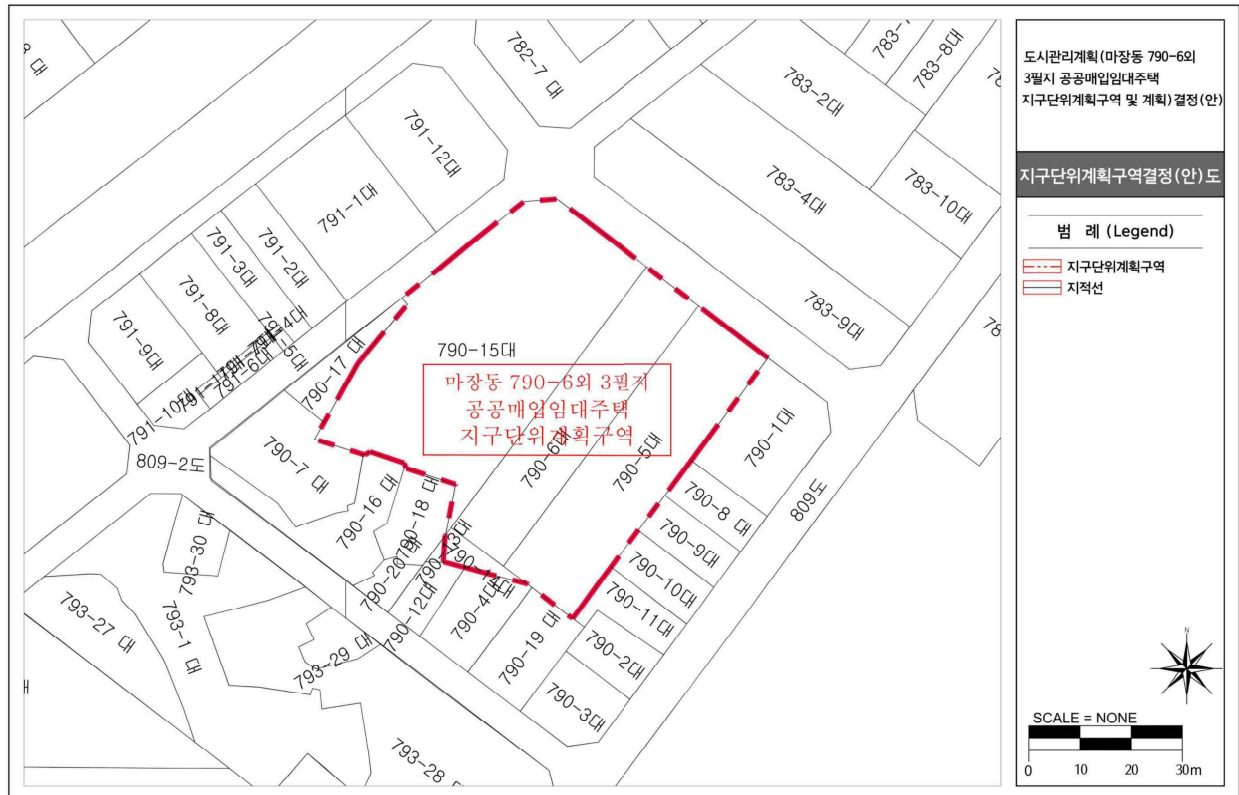
② 차량출입불허구간 결정 사유서

도면번호	결정내용	결정사유	비 고
-	◦ 차량출입불허구간 지정	◦ 원활한 교통처리를 위해 공동주택 차량진출입구간 및 드롭존을 제외한 나머지 구간 차량출입불허구간 지정	

(2) 공개공지에 관한 결정조서

구분	결정내용	비고
공개공지	◦ 마조로18길(6m)와 마장로(8m)교차부 보행 결절점에 설치	서울특별시 건축조례제26조 준용

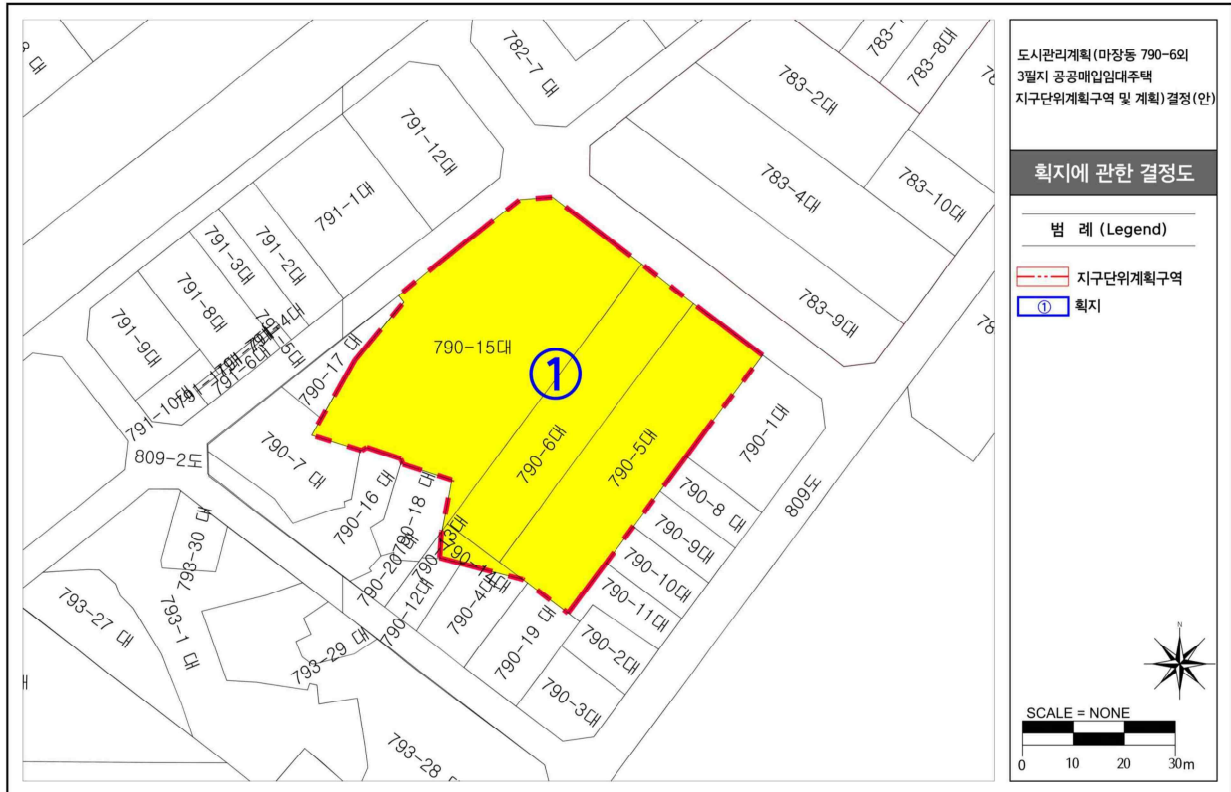
■ 지구단위계획구역 결정도



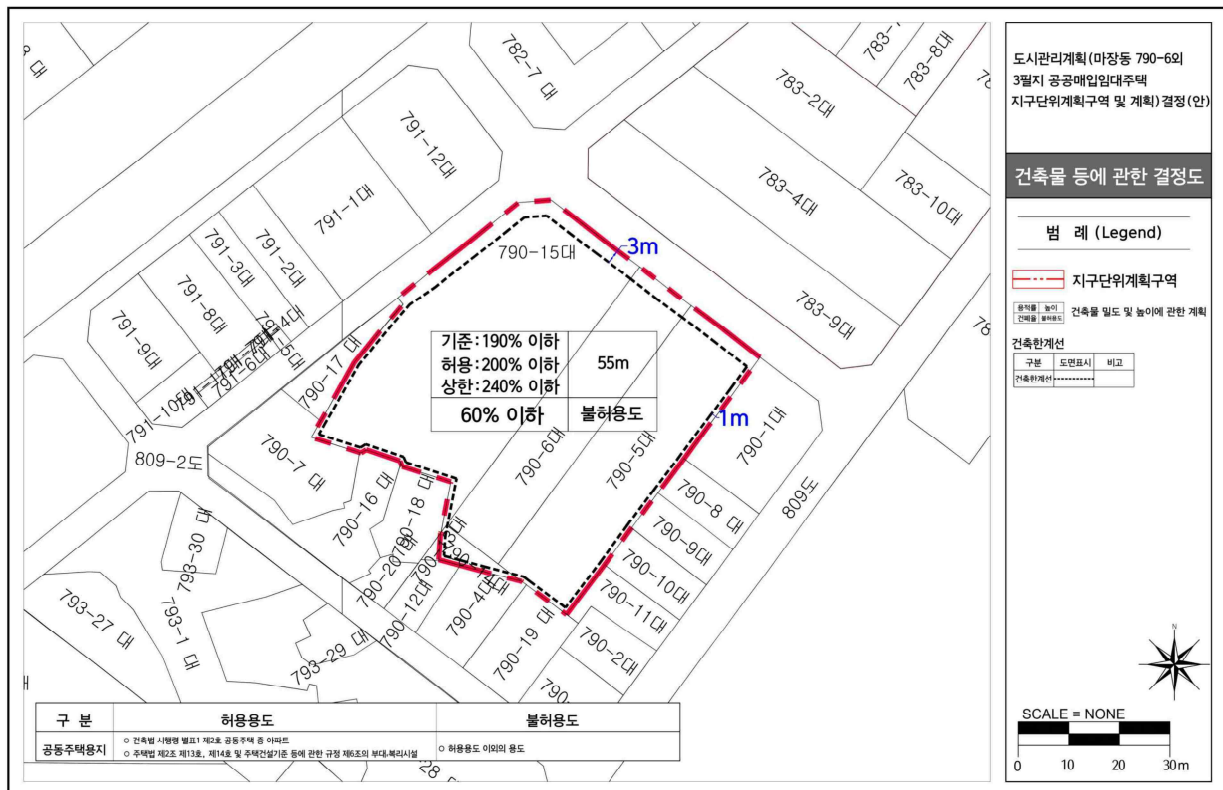
■ 용도지역 결정도(변경없음)



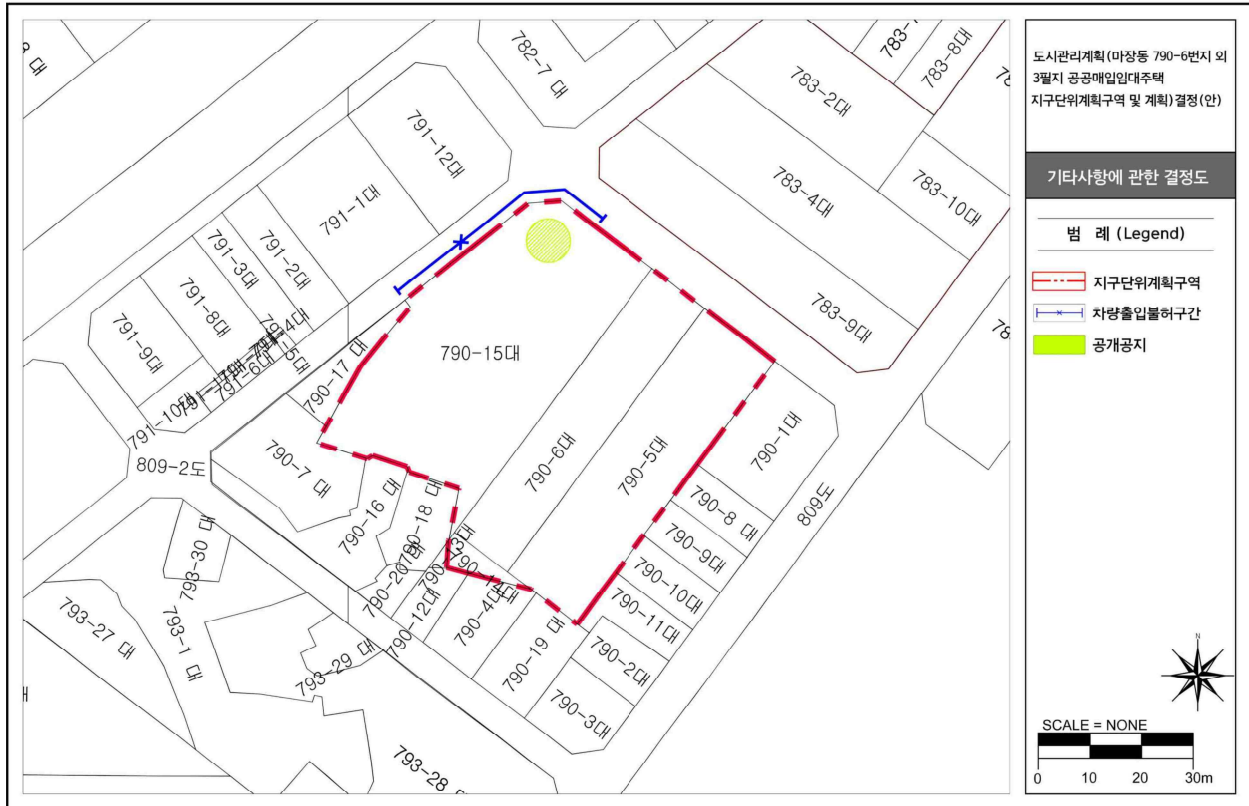
■ 획지에 관한 결정도



■ 건축물 등에 관한 결정도



■ 기타사항에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합결정도

