

# 마장세림아파트 주택재건축정비사업 정비계획결정 및 정비구역 지정에 대한 의견청취(안) 검토보고서

2021. 2. 25.

복 지 전 설 위 원 회  
전문위원 김규식

## 1. 제 안 자: 성동구청장

## 2. 제안이유

마장동 784번지 일대 세림아파트는 1986년 건립되어 재건축을 위한 안전진단 결과 D등급으로 판정을 받은 공동주택으로서, 주택재건축 정비사업 시행을 통하여 쾌적하고 안전한 주거 환경 조성 및 토지의 합리적, 효율적 이용을 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 구의회 의견 청취하고자 하는 사항임

## 3. 주요골자

가. 구역명: 마장세림아파트 주택재건축정비구역

나. 위 치: 성동구 마장동 784번지 일대

다. 면 적: 38,215.35 $m^2$

라. 규 모: 지하2층, 최고29층, 아파트 18개동 996세대

마. 토지이용계획 변경(안)

구 분	명 칭	면 적( $m^2$ )	비 율 (%)	비 고
합 계		38,215.35	100.0	
공동주택용지	획지1	37,644.04	98.51	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설 등	도 로	571.31	1.49	

## 4. 추진경위

- 가. '86.12.27. : 마장세림아파트 사용승인
- 나. '18.04.10. : 안전진단 실시 결과(D등급) '조건부 재건축' 판정
- 다. '19.02.27. : 정비구역 지정 제안접수(입주자대표회의→성동구청)
- 라. '19.02. ~ '20.10. : 관련부서 및 외부기관 31개 부서 협의
- 마. '20.11.25. ~ 11.30. : 온라인 주민설명회 개최
- 바. '20.11.26. ~ 12.28. : 주민공람 실시 (30일 이상)

## 5. 참고사항

- 가. 관련법규: 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항, 제2항  
구청장은 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 함.
- 나. 주민설명회: '20.11.25. ~ 11. 30. 시행(온라인 주민설명회)
- 다. 주민공람: '20.11.26. ~ 12.28.(30일 이상)
- 라. 참고자료: 첨부

# 마장세림아파트 주택재건축정비사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

## 1. 일반현황

- 가. 토 지: 38,215.35m<sup>2</sup> (17필지)  
나. 세 대 수: 841세대  
다. 기존건축물: 15개동 (주거 11동, 비주거 4동)

## 2. 정비계획 및 정비구역 지정(안)

- 가. 재건축정비사업의 명칭: 마장세림아파트 주택재건축정비사업

- 나. 재건축사업구역 범위

- (1) 위 치: 성동구 마장동 784번지 일대  
(2) 면 적: 38,215.35m<sup>2</sup>

- 다. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
신 규	마장세림아파트 주택재건축정비사업	성동구 마장동 784번지 일대	38,215.35	

마. 정비계획

(1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율 (%)	비 고
합 계		38,215.35	100.00	
공동주택용지	획지 1	37,644.04	98.51	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설 등	도 로	571.31	1.49	

(2) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )	비율 (%)	비 고
합 계		38,215.35	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	4,623.40	12.10	
	제3종일반주거지역	33,591.95	87.90	

(3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

① 도로(변경)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
신설	소로	3	(A)	6	국지도로	일반	182	마장동 809-4	마장동 산20	-	-	
기정	소로	2	-	8	국지도로	일반	214	마장동 783-3	마장동 360-21	-	서공고 176호 (1967.11.04)	

○ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-(A)	• 연장 : 182m • 폭원 : 6m	• 주택재건축정비사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 신설

## ② 주차장(변경)

구 분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	증감	변경		
신설	㉠	주차장	마장동 784-1	-	증) 1,672.0	1,672.0	-	입체적 결정 (지하주차장)

### ○ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 신설</li> <li>- 면적 : 1,672.0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 저층주거지 지역의 주차난 해소를 위하여 아파트 지하에 공영주차장 신설</li> </ul>

## (4) 공동이용시설 설치계획

구 분	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비 고
주민공동시설 총 면적	총세대수 × 2.5㎡ × 1.25	3,112.50	5,300.00	
경로당	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	225.00	300.00	
어린이집	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	330.00	700.00	
작은도서관	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	158.00	300.00	
주민공동시설	-	-	2,000.00	
어린이놀이터	1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,196.00	1,200.00	
주민운동시설	-	-	800.00	

※ 주민공동시설 총 면적은 경로당, 어린이집, 작은도서관, 어린이놀이터 등을 포함하는 면적임

### ① 기존건축물의 정비·개량계획

## ② 건축시설 계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용적률 (%)		최 고 이	비 고																																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예 정 적 상 한																																																											
신규	마장세림 아파트 주택재건축 정비사업	38,215.35	획지1	37,644.04	마장동 784번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60	186.00	-	최 고 7층 이하 (22m)	제2종 (7층)																																																									
							50	236.66	277.62	최 고 29층 이하 (89m)	제3종																																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<div>● 주택공급계획(996세대)</div> <table><tr><th colspan="4">구 분</th><th colspan="2">세 대 수</th><th colspan="2">비 율</th></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">996</td><td colspan="2">100.00</td></tr><tr><td rowspan="9">공동 주택</td><td rowspan="3">임대</td><td colspan="2">소 계</td><td colspan="2">90</td><td colspan="2">9.04</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>49㎡ 형</td><td>32</td><td>3.22</td></tr><tr><td>59㎡ 형</td><td>58</td><td>5.82</td></tr><tr><td rowspan="6">분양</td><td colspan="2">소 계</td><td colspan="2">906</td><td colspan="2">90.96</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>49㎡ 형</td><td>55</td><td>5.52</td></tr><tr><td>59㎡ 형</td><td>238</td><td>23.90</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ ~ 85㎡이하</td><td>74㎡ 형</td><td>305</td><td>30.62</td></tr><tr><td>84㎡ 형</td><td>302</td><td>30.32</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>98㎡ 형</td><td>6</td><td>0.60</td></tr></table>									구 분				세 대 수		비 율		합 계				996		100.00		공동 주택	임대	소 계		90		9.04		60㎡ 이하	49㎡ 형	32	3.22	59㎡ 형	58	5.82	분양	소 계		906		90.96		60㎡ 이하	49㎡ 형	55	5.52	59㎡ 형	238	23.90	60㎡ ~ 85㎡이하	74㎡ 형	305	30.62	84㎡ 형	302	30.32	85㎡ 초과		98㎡ 형	6	0.60
			구 분				세 대 수		비 율																																																											
합 계				996		100.00																																																														
공동 주택	임대	소 계		90		9.04																																																														
		60㎡ 이하	49㎡ 형	32	3.22																																																															
			59㎡ 형	58	5.82																																																															
	분양	소 계		906		90.96																																																														
		60㎡ 이하	49㎡ 형	55	5.52																																																															
			59㎡ 형	238	23.90																																																															
			60㎡ ~ 85㎡이하	74㎡ 형	305	30.62																																																														
		84㎡ 형		302	30.32																																																															
		85㎡ 초과		98㎡ 형	6	0.60																																																														
심의완화사항			<div>● 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 따른 소형주택 건설)</div> <div>-제3종일반주거지역 : 정비계획용적률 236.66% → 277.62%</div> <div>-제2종일반주거지역 : 정비계획용적률 186.00%, 건축계획용적률 117.23%</div>																																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			<div>● 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m</div> <div>● 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m</div> <div>● 살곶이2가길(1.5m~2m)변 건축한계선 3m ~ 5.9m</div> <div>● 인접대지변 건축한계선 3m</div>																																																																	

### ③ 개발가능용적률

구 분		산 정 내 용				
제3종 일반 주거 지역	토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (제3종일반주거지역)	새로 설치하는 정비기반시설	주차장	
					환산부지면적	대지지분
		38,215.35㎡	33,020.64㎡	571.31㎡	409.43㎡	392.14㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 새로 설치하는 기반시설 면적 + 주차장(환산부지면적, 대지지분) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적 $= 571.31\text{㎡} + 409.43\text{㎡} + 392.14\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 1,372.88\text{㎡}$				
제2종 일반 주거 지역 (7층 이하)	정비계획 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × ( 1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물) ) $= 226\% \times ( 1 + 1.3 \times 0.02953 + 0.7 \times 0.01255 ) = 236.66\%$ 이하 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">           · α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적  <math>= (571.31\text{㎡} + 392.14\text{㎡}) \div (33,020.64\text{㎡} - 392.14\text{㎡}) = 0.02953</math>            · α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적  <math>= (409.43\text{㎡}) \div (33,020.64\text{㎡} - 392.14\text{㎡}) = 0.01255</math> </div>				
	법적상한 용적률	· 법적상한용적률 = 277.62% 이하 → 건축계획상의 용적률 (277.62%) 적용				
기준용적률		· 기준용적률 = 170%, 허용용적률 186% → 건축계획 용적률 = 117.23%				

### ○ 예정법적상한용적률 산정

구분	내 용	비 고
예정법적 상한용적률	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 상한용적률 - 제3종일반주거지역 : 300.0% · 마장세림아파트 주택재건축정비구역 법적 상한용적률 : 277.62% 이하(제3종) - 도시계획위원회 심의시 결정된 예정 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨	

### (6) 정비사업시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	관리처분방식	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	마장세림아파트 주택재건축 정비사업 추진위원회	현황 : 841세대 계획 : 996세대 증가 : 155세대	

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지		위 치	비 고
			명 칭	면적(㎡)		
신규	마장세림 주택재건축 정비구역	38,215.35	획지1	37,644.04	마장동 784번지 일원	

※ 본 계획(안)은 서울시 도시계획위원회 심의등의 절차에 따라 변경될 수 있음.

바. 정비계획 및 정비구역지정 변경(안) 의견청취 사유

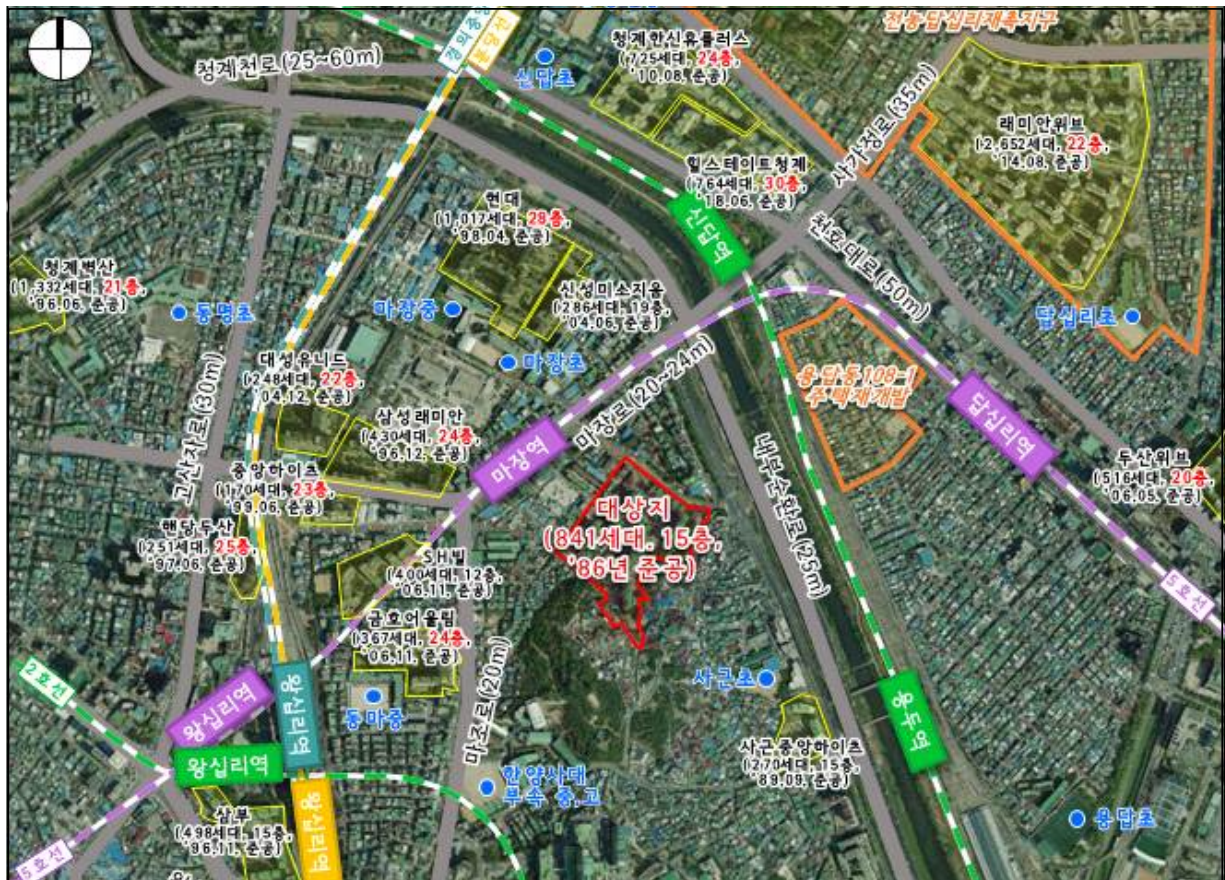
- (1) 본 대상지는 1986년에 건립되어 35년이 경과하였으며, 노후·불량한 건축물로서 주민 생활의 어려움(시설 노후, 도로 및 주차장 미흡 등), 구조적 안전상의 문제 등 재건축사업이 필요한 구역임
- (2) 이에, 본 대상지의 정비구역 및 계획 수립을 통해 주민 거주 안전성 및 쾌적성을 도모하고 공공시설의 기부채납을 통하여 지역 주민들의 주거여건 개선의 효과가 있을 것으로 예상됨
- (3) 따라서, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 주택재건축 정비사업을 시행하여 토지의 합리적이고 효율적인 이용과 도시기능의 회복을 통하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함

□ 공람심사 결과

○ 주민공람 의견 없음



□ 위치도

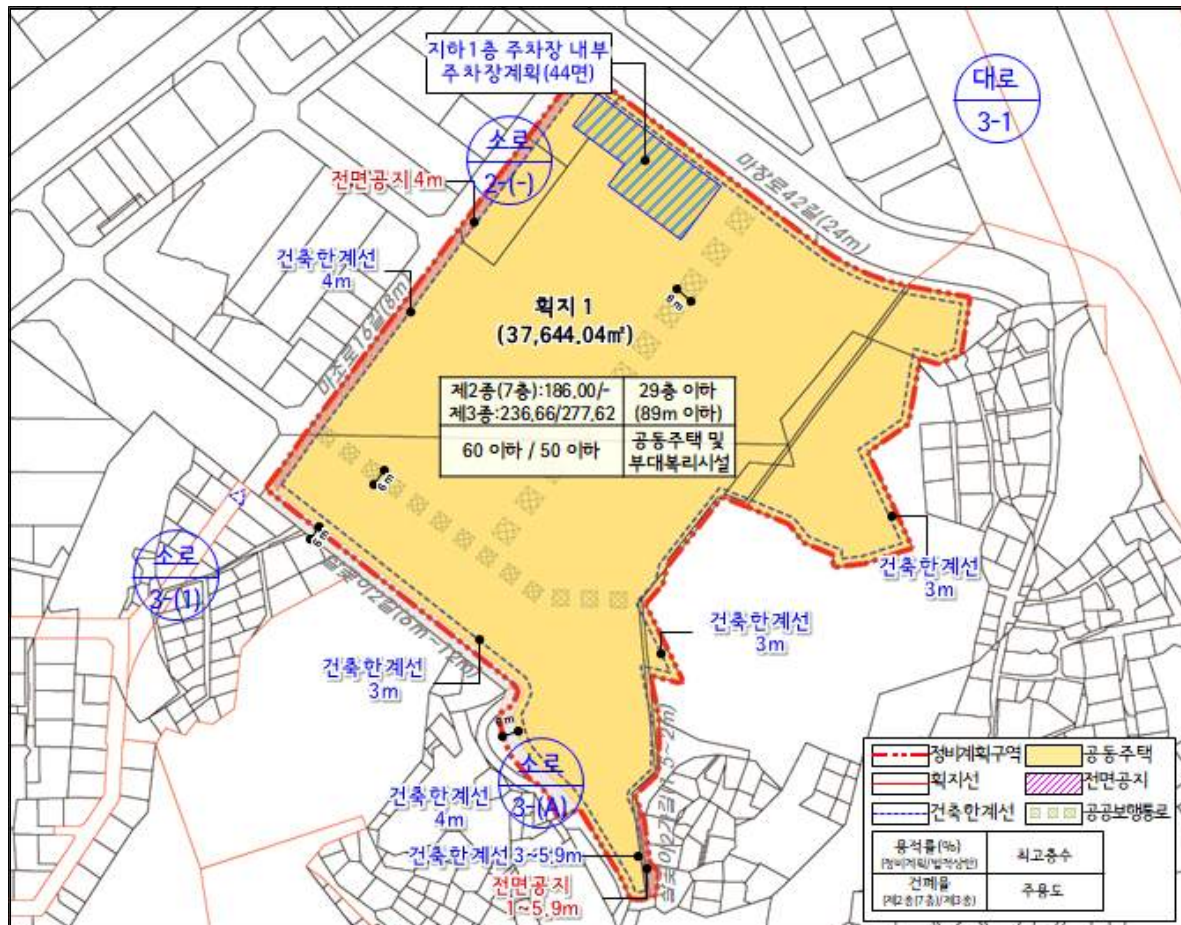


□ 대상지 전경

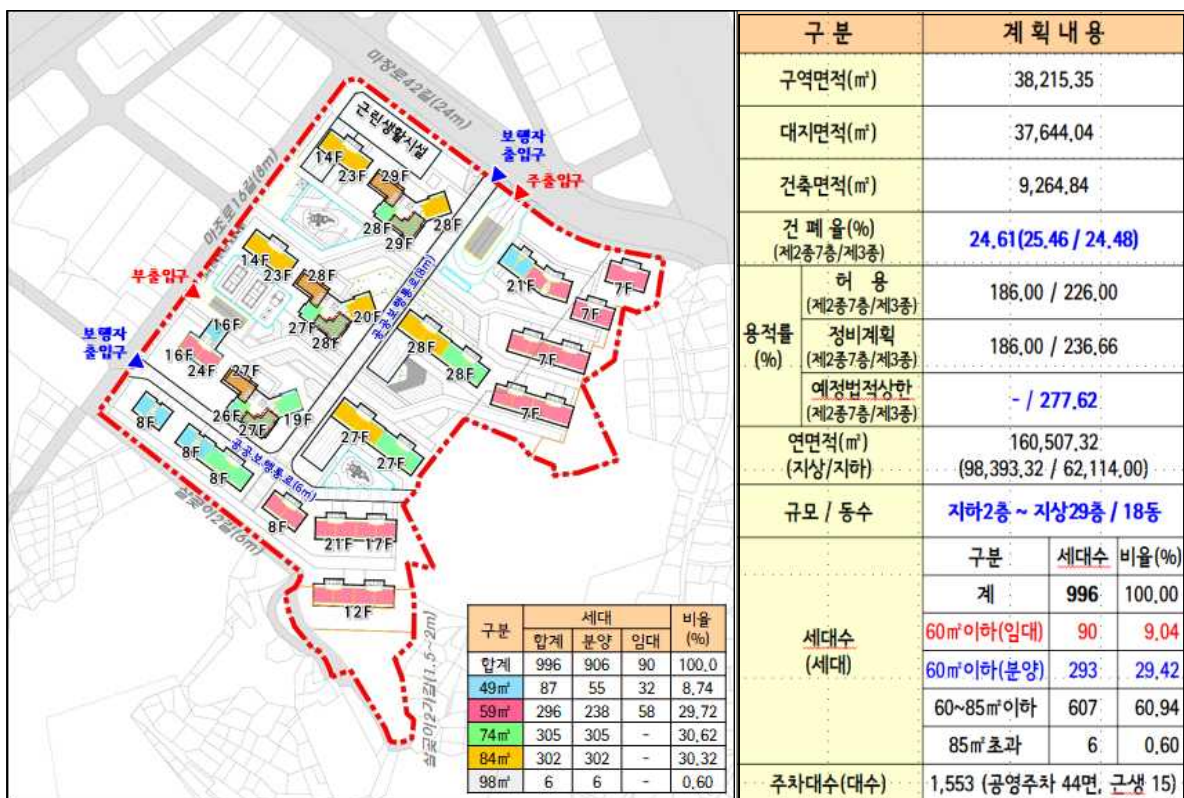




□ 정비구역(안)결정도



☐ 단지배치도 및 건축개요



## 6. 검토의견

- 본 의견청취안은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항의 규정에 따라 정비계획 입안을 위하여 성동구의회 의견 청취하고자 제출된 안건입니다.
- 마장동 784번지 일대 세림아파트는 1986년도에 건립된 노후 공동주택으로 안전진단 실시 결과 D등급 ‘조건부 재건축’ 판정을 받았으며, 시설 노후에 따른 구조적 안전문제는 물론 난방, 주차, 미관 등 생활환경이 어려워짐에 따라 주택재건축을 시행하여 쾌적하고 안전한 주거 환경을 조성하고 토지의 효율적 이용을 도모하고자 하는 내용입니다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따라 정비계획에는 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획, 공공지원민간임대주택 등이 포함되어야 하는 바, 본 안건은 이를 충족하고 있으며
- 관련계획 및 주변 환경을 고려한 도로 확폭, 공영주차장(거주자 우선주차 44면) 기부채납으로 보다 원활한 교통흐름을 가능하게 하고, 주변 저층주거지 지역의 주차난 해소에 기여할 수 있을 것으로 보이며, 공공시설 및 소형 임대주택의 건설 등을 통하여 지역발전에 기여할 수 있을 것으로 보입니다.
- 아울러, 본 대상지 주변은 다세대 건물들이 다수 입지한 주거 밀

집지역으로 재건축과정에서 민원이 발생하지 않도록 공사시행 전부터 충분한 준비와 주민 및 이해관계자 등과 원만한 협의를 위해 노력해야 할 것이며, 향후 정비구역 지정 신청 및 시 도시 계획위원회 심의 등 제반 절차를 일정에 맞춰 충실히 이행하여 해당 사업이 차질 없이 추진되도록 해야 할 것입니다.

- 종합적으로 살펴본 결과, 마장세림아파트 주택재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획 입안에 따른 계획안은 '2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획', '2030 서울도시기본계획', 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련규정에 적합한 범위 내에서 계획된 것으로 보아 타당하다고 사료됩니다.