

◆ 서울특별시고시 제2026-250호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천4구역) 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28.)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18.), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7.), 제2011-98호(2011.4.21.), 제2011-112호(2011.5.6.), 제2011-259호(2011.9.80), 제2011-420호(2011.12.29.), 제2012-7호(2012.1.12.), 제2012-115호(2012.5.10.), 제2012-191호(2012.7.26.), 제2013-190호(2013.6.20.), 제2013-446호(2013.12.26.), 제2014-378호(2014.11.6.), 제2014-422호(2014.12.11.), 제2017-55호(2017.2.23.), 제2017-196호(2017.6.1.), 제2018-403호(2018.12.13.), 제2019-239호(2019.7.25.), 제2020-6호(2020.1.2.), 제2020-562호(2020.12.24.) 및 제2021-31호(2021.1.21.), 제2021-142호(2021.3.25.), 제2022-388호(2022.9.22.), 제2022-419호(2022.10.20.), 제2022-435호(2022.11.3.), 제2023-13호(2023.1.12.), 제2023-332호(2023.8.3.), 제2024-424호(2024.8.29.), 제2024-439(2024.9.12.), 제2025-54호(2025.1.23.), 제2025-101호(2025.2.27.), 제2025-120호(2025.3.13.), 제2025-260호(2025.5.8.), 제2025-269호(2025.5.15.), 제2025-746호(2025.12.26.) 및 제2026-151호(2026.3.26.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 서울시 통합심의위원회 7차 심의(2025.8.7.) 의견에 따른 마천4구역 건축 계획 및 임대 세대 수 변경사항으로
3. 「도시재정비 촉진법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 마천4재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 7일
서울특별시장

I. 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위차·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거 지형	송파구 거여12동, 마천1·2동 일원	1,045,408.8	-	1,045,408.8	노후불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 기준연도 : 2009년

○ 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
합 계			1,045,408.80	-	1,045,408.80	100.00	
촉진 지구	주거 용지	소 계	704,598.8	-	704,598.8	67.40	-
		공동주택 (연도형주택)	554,188.2 (16,112.0)	-	554,188.2 (16,112.0)	53.10	-
		준주거	4,584	-	4,584	0.44	-
		종교용지	7,384.3	-	7,384.3	0.71	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존치관리	134,472.0	-	134,472.0	12.86	-
	복합용지		3,787.5		3,787.5	0.36	
	정비 기반 시설 용지	소 계	337,022.5	-	337,022.5	32.24	-
		도로	179,142.1	-	179,142.1	17.14	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.08	-
		공원	50,547.2	-	50,547.2	4.84	-
		녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.87	-
		광장	2,140.9	-	2,140.9	0.20	-
		하천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천
		학교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.39	-
		사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49	-
		공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.10	-
		주차장	731.0	-	731.0	0.07	-
		공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.50	-
		유치원	302.8	-	302.8	0.03	-
		보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.11	-

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경) 고시시 효력이 발생함

2) 인구·주택 수용계획 (56,027인 / 16,443세대) : 변경

○ 총괄 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		16,443	-	16,443	56,027	-	56,027	-
촉진 구역	소 계	14,766	-	14,766	39,721	-	39,721	2.69인 적용
	60㎡ 이하	6,795	감)2	6,793	18,279	감)5	18,274	-
	60~85㎡ 이하	6,726	증)2	6,728	18,093	증)5	18,098	부분임대포함
	85㎡ 초과	1,245	-	1,245	3,349	-	3,349	-
존치지역		1,677	-	1,677	16,306	-	16,306	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

○ 구역별 현황 : 변경

구 분			현황(호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	11,761	3,005	1,677	16,443	11,766	3,000	1,677	16,443
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185	185	-	-	185
	마천1		1,605	2,018	395	-	2,413	2,018	395	-	2,413
	마천2		567	1,273	456	-	1,729	1,273	456	-	1,729
	마천3		1,698	1,933	389	-	2,322	1,933	389	-	2,322
	마천4		714	963	291	-	1,254	968	286	-	1,254
	마천5		285	1,633	408	-	2,041	1,633	408	-	2,041
	거여새마을		421	1,207	471	-	1,678	1,207	471	-	1,678
	존치관리구역			1,247	-	-	1,677	1,677	-	-	1,677
존치지역(거여역 일대, 마천성당)			430	-	-	-			-		

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

○ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		20,647.2	-	20,647.2	-
마천초등학교	마천동 183-4 일대	10,455.0	-	10,455.0	-
남천초등학교	마천동 67 일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 362-20 일대	302.8	-	302.8	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경없음

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		41,614.7	-	41,614.7	-
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,291.5	-	3,291.5	•기정공공시설을 활용하여 시설복합화 -거여2동주민센터 존치 -아동보육, 노인, 여성복지복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	750.0	-	750.0	•여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,670.1	-	2,670.1	•인성장애인복지관, 보호회관 시설 복합화 -장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,065.3	-	5,065.3	•청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지 시설
공공청사 (복합청사)	마천동 127-1 일대 (마천5구역)	2,059.8	-	2,059.8	•주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사 (파출소)	마천동 126-4 일대 (마천5구역)	701.8	-	701.8	•마천파출소 재정비
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	•노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1일대 (거여새마을구역)	2,864.7	-	2,864.7	•노인복지시설, 어린이집
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,431.4	-	1,431.4	•공공공지
공공공지 (미래공공공지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,635.0	-	5,635.0	•공공공지→개발수요 발생 시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1구역)	1,537.2	-	1,537.2	•마천1구역내 대로변 보행자통행과 휴식공간 제공 •기 결정된 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역 내 공공공지 추가 조성
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	•미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식 공간으로 활용
공공공지 (미래공공공지)	마천동 183-68일대 (마천2구역)	2,223.9	-	2,223.9	•공공공지→개발수요 발생 시 공공시설로 개발 - 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
공공공지 (미래공공공지)	마천동 307-11일대 (마천2구역)	455.6	-	455.6	•공공공지→개발수요 발생 시 공공시설로 개발

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경없음

○ 공원 : 변경없음

시 설 명			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
합 계				50,547.2	-	50,547.2	15개소
근린공원	소 계			17,718.2	-	17,718.2	2개소
	1	향유근린공원	거여동 200-4 일대	10,503.9	-	10,503.9	-
	2	근린공원	마천동 75-7 일대	7,214.3	-	7,214.3	-
어린이 공원	소 계			4,259.0	-	4,259.0	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5 일대	75.0	-	75.0	-
	2	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	3	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	4	-	마천동 71-2 일대	2,134.0	-	2,134.0	-
소공원	소 계			28,570.0	-	28,570.0	9개소
	1	①	거여동 181-143 일대	1,108.3	-	1,108.3	-
	2	②	마천동 327-7 일대	1,501.2	-	1,501.2	-
	3	A	마천동 363-2 일대	990.9	-	990.9	-
	4	B	마천동 364-8 일대	5,014.9	-	5,014.9	-
	5	C	마천동 276 일대	6,843.9	-	6,843.9	-
	6	D	마천동 586 일대	612.0	-	612.0	-
	7	③	마천동 157-7 일대	1,373.0	-	1,373.0	-
	8	④	마천동 158-8 일대	5,625.0	-	5,625.0	-
	9	⑤	거여동 225-133 일대	5,500.8	-	5,500.8	-

○ 녹지 : 변경없음

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		9,091.3	-	9,091.3	5개소
경관녹지	마천동 207-2 일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
경관녹지	마천동 329-22 일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지	마천동 309-55 일대	3,154.4	-	3,154.4	마천2/4구역
경관녹지	마천동 309-12 일대	4,362.8	-	4,362.8	마천2구역
연결녹지	거여동 35-7 일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천4구역 결정(변경) 고시 시 효력이 발생함

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경없음

○ 주택재개발사업 : 변경없음

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발
기정	마천1	C	마천동 3-1획지	194-1	14.8ha	210% (150%)	-	60% (60%)	3	주택재개발	전면 개발
기정	마천2	C	마천동	183	7.7ha	221.27%	-	-	3	주택재개발	전면 개발
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발
기정	마천4	C	마천동	323	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발
기정	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발
기정	거여새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 : 2012년(거여새마을 2023년, 마천5 2024년, 마천2 2025년)부터

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경			
합 계				1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			770,002.9	-	770,002.9	73.7	-	9개소
	거여2구역	1지구	거여동 180 일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234 일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3 일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
	마천1구역	마천동 194-1 일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-
	마천2구역	마천동 183일대	77,338.4		77,338.4	7.4	주택재개발	-
	마천3구역	마천동 283 일대	134,930.2	-	134,930.2	12.9	주택재개발	-
	마천4구역	마천동 323 일대	60,080.8	-	60,080.8	5.8	주택재개발	-
	마천5구역	마천동 45 일대	106,514.4	-	106,514.4	10.2	주택재개발	-
	거여새마을구역	거여동 549 일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	
준치 관리 구역	소 계		275,405.9	-	275,405.9	26.3	-	5개소
	존치시설	-	139,887.1	-	139,887.1	13.4	-	-
	마천성당	마천동 93- 5 일대	56,965.6	-	56,965.6	5.4	-	-
	거여역 일대	거여동 549 일대	51,709.8	-	51,709.8	4.9	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)	마천동 183 일대 (마천동 307-48 일대)	9,571.1 (3,679.8)	-	9,571.1 (3,679.8)	0.9	-	-
	거여2지구단위계획	거여동 37 일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	91,537.2	-	91,537.2	8.75
	제2종(7층)일반주거지역	212,440.8	-	212,440.8	15.63
	제2종일반주거지역	431,323.4	-	431,323.4	40.70
	제3종일반주거지역	276,821.7	-	276,821.7	31.73
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.02

- 가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음
 나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음
 다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음
 라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음
 마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
 바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
 사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음
 아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

구 분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		비 고
				기준	상한	평균/최고층수(층)	최고높이(m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	230.0	275.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	230.0	277.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60 이하	-	400.0 이하	15 이하/15 이하	60 이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210.0	227.4 이하	22 이하/25 이하	100 이하	재정비촉진구역
마천2구역		공동주택 및 부대복리시설	50 이하	221.27	330.0 이하	-/41층 이하	135 이하	재정비촉진구역
		업무 및 근린생활시설 등	60 이하	221.27	400.0 이하	-/15층 이하	45 이하	
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210.0	270.5 이하	22 이하/25 이하	119 이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.0	300.0 이하	30 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50 이하	209.27	250.0 이하	/ 39 이하	130 이하	재정비촉진구역
거여새마을구역		공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.0	282.0 이하	/ 35 이하	132 이하	재정비촉진구역

※ 최고높이는 건축물 높이임

※ 마천1구역 상한용적률은 가중평균용적률임(제1종일반주거지역 150% 이하 / 제2종일반주거지역 263.7% 이하)

※ 거여새마을구역 법적상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

가) 재정비촉진지구 기반시설 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0
기 반 시 설	소 계	337,022.5	-	337,022.5	32.3
	도로	179,142.1	-	179,142.1	17.2
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1
	공원	50,547.2	-	50,547.2	4.8
	녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.9
	광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2
	하천	25,811.9	-	25,811.9	2.5
	학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9
	공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.4
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.5
	공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.1
	주차장	731.0	-	731.0	0.1
	공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.5
	유치원	302.8	-	302.8	0.03
	보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.1

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

나) 재정비촉진구역별 기반시설 등 분담 : 변경없음

(단위 : m², %)

구 분	재정비촉진지구 면적(m ²)									지구 전체	
	거여2	마천 시장	마천1	마천2	마천3	마천4	마천5	거여새 마을	존치지역		
										기정	구성비(%)
면 적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	77,338.4	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	275,405.9	1,045,408.8	100.00
합 계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	17,388.1 ※2,824.3	44,719.0 ※4,662.0	14,727.9	27,967.2 ※3,843.7	18,052.8 ※6,649.4	134,800.9	345,621.0 ※17,861.1	35.13
도로	23,820.4	2,588.0	25,008.1	7,480.3	20,056.0	9,871.3	3,270.7	5,143.7	81,903.6	188,094.6	17.14
보행자도로	-	-	-	-	-	-	-	851.0	-	851.0	0.08
공원	11,612.2	-	8,952.0	-	12,849.7	1,501.2	7,214.3	5,500.8	2,917.0	50,547.2	4.84
녹지	436.1	-	-	5,568.9	-	1,948.3	-	-	1,138.0	3,652.9	0.87
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	0.20
하천	-	-	613.0	-	-	-	-	-	25,198.9	25,811.9	2.47
학교	-	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	-	5,065.3 ※3,759.0	1,407.1	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	14,538.5	2.01
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	76.4 ※192.7	-	-	-	2,864.7 ※3,864.3	-	5,154.7 ※6,266.1	1.12
공공공지 (미래 공공공지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,294.4	2,922.3 (2,679.5)	-	-	10,638.4	-	-	21,921.5 (8,314.5)	2.10
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	0.07
자동차 정류장	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	0.53
유치원	-	-	-	-	302.8 ※113.0	-	-	-	-	302.8 ※113.0	0.04
보육시설	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	0.16
임대주택	-	-	-	1,340.2 ※1,140.2	-	-	4,082.2 ※1,804.9	3,692.6 ※2,785.1	-	9,115.0 ※5,730.2	1.42
지하연결 통로	-	-	-	- ※1,491.4	-	-	-	-	-	- ※1,491.4	0.14

※ “※”는 시설기부제납에 따른 건축물 환산부지 면적임

※ 마천1구역의 건축시설 환산면적(3,090.7m²)은 공공청사 688.6m², 사회복지시설 2,402.1m²임※ 마천3구역의 건축시설 환산면적(4,662.0m²)은 공공청사 3,759.0m², 보육시설 511.0m², 유치원 113.0m², 공용버스차고지 279.0m²임※ 거여새마을구역의 건축시설 환산면적(6,649.4m²)은 사회복지시설 3,864.0m², 임대주택 2,785.1m²임※ 마천5구역의 건축시설면적(3,843.7m²)은 공공청사 2,038.8m²(=복합청사 1,793.9m²+파출소 244.9m²), 임대주택 1,804.9m²임※ 마천2구역의 건축시설 환산면적(2,824.3m²)은 사회복지시설(어린이집)192.7m², 임대주택 1,140.2m², 지하연결통로 1,491.4m²임

※ 마천 2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

구 분	합 계	재정비촉진구역						
		거여2	마천1	마천2	마천3	마천4	마천5	거여새마을
재정비촉진구역 면적(㎡)①	760,245.9	160,961.7	148,498.0	77,338.4	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4
평균 분담률(%)②	11.31							
계획기반시설 등 면적(㎡)③	229,895.1	47,062.5	41,998.2	20,212.4	49,381.0	14,727.9	31,810.9	24,702.2
계획기반시설 내 국공유지 면적(㎡)④	46,298.1	13,029.7	7,012.6	7,236.3	7,933.9	2,655.8	4,224.7	4,205.1
기존기반시설 내 국공유지 면적(㎡)⑤	97,620.7	16,308.6	18,698.4	5,236.9	22,234.9	5,188.0	16,898.3	13,055.6
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-
순분담 면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	85,976.3	17,724.2	16,287.2	7,739.2	19,212.2	6,884.1	10,687.9	7,441.5
순분담 비율(%)	11.31	11.01	10.97	10.01	14.24	11.46	10.03	10.35

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택 : 변경

구분		도정법에 의한 임대주택건설										도축법에 의한 추가임대주택건설 ㉔										심의기준에 의한 추가임대주택건설 ㉕				합 계			
		의무임대 ㉑					국민주택 규모임대 ㉒					임대주택건설					장기전세(shift) 건설												
		소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡
거여2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	-	58	39	17	2	595 (29%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	-	32	29	3	-	368 (18%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	- (0%)
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	-	26	10	14	2	227 (11%)	110 (48%)	94 (41%)	23 (10%)	- (0%)
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	395 (19%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)
마천2		214	90	75	49	-	192	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 (23%)	90 (5%)	161 (9%)	115 (7%)	40 (2%)
마천3		292	129	145	18	-	-	-	-	-	55	-	-	21	34	-	-	-	-	-	42	15	15	12	389 (17%)	144 (38%)	160 (40%)	51 (13%)	34 (9%)
마천4	기정	138	34	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	20	-	116	17	14	-	3	291 (12%)	68 (23%)	- (0%)	223 (77%)	- (0%)		
	변경	133	46	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	4	-	127	22	2	-	20	286 (10%)	52 (18%)	- (0%)	234 (82%)	- (0%)		
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (15%)	80 (27%)	- (0%)	86 (28%)	136 (45%)
거여 새마을		198	99	54	45	-	150	-	89	61	32	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 (23%)	99 (6%)	54 (3%)	166 (10%)	61 (4%)
합계	기정	1,935	943	548	358	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	136	20	-	116	145	91	37	17	2,758	1,079	696	712	271	
	변경	1,930	955	548	341	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	131	4	-	127	150	79	37	34	2,753	1,063	696	723	271	

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

※ ㉑ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉒ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉔ 「도시재정비 촉진법」 제31조에 따른 임대주택

※ ㉕ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

나) 기부채납 임대주택 : 변경없음

구 분	소계	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	비 고
합계	247	22	71	154	-
마천2구역	50	22	18	10	41㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
마천5구역	106	-	53	53	59㎡, 84㎡형
거여새마을구역	91	-	-	91	84㎡형

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12. 이후	2014. 6.	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년경	2025년경	마천1구역	
기정	3단계	2025	2026년경	2029년경	마천2구역	
기정	3단계	2017	2021년경	2024년경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12. 이후	2022. 6.	마천4구역	
기정	3단계	2024	2026년경	2029년경	마천5구역	
기정	3단계	2023	2025년경	2028년경	거여새마을구역	

※ 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함

※ 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마천4재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 323번지 일대	60,080.8	-	60,080.8	

(2) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율: 109.36% (=1,337,472,778 천원 - 817,905,178 천원) ÷ 475,100,678 천원 • 총수입 추정: 1,337,472,778 천원 • 총지출 추정: 817,905,178 천원 • 종전자산 총액 추정: 475,100,678 천원														
개별 종전자산 추정액	• 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명: 태평양감정평가법인, 통일감정평가법인) • 사업시행계획인가 고시일 기준 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출 • 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 공시가격 대비 보정률을 적용하여 추정하였음 [단위: 천원] <table><tr><td>토지 추정액</td><td>건물 추정액</td><td>국공유지 추정액</td><td>현금청산자추정액</td><td>종전자산 추정액</td></tr><tr><td>341,334,432</td><td>184,810,144</td><td>9,110,599</td><td>41,933,299</td><td>475,100,678</td></tr></table> ※ 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 차등 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 국공유지와 현금청산자 추정액을 제한금액임	토지 추정액	건물 추정액	국공유지 추정액	현금청산자추정액	종전자산 추정액	341,334,432	184,810,144	9,110,599	41,933,299	475,100,678				
토지 추정액	건물 추정액	국공유지 추정액	현금청산자추정액	종전자산 추정액											
341,334,432	184,810,144	9,110,599	41,933,299	475,100,678											
추정 분담금 산출	• 추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr><tr><td>45㎡</td><td>570,265,734</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(109.36%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>817,017,483</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>1,111,491,841</td></tr><tr><td>105㎡</td><td>1,341,631,702</td></tr></table>	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	45㎡	570,265,734	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(109.36%)	권리자 분양가 추정액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	59㎡	817,017,483	84㎡	1,111,491,841	105㎡	1,341,631,702
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)												
45㎡	570,265,734	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(109.36%)	권리자 분양가 추정액 -추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
59㎡	817,017,483														
84㎡	1,111,491,841														
105㎡	1,341,631,702														

※ 동호수 추첨 시 세대별 분양가는 정해짐

※ 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) 정비계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		60,080.8	-	60,080.8	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	14,727.9	-	14,727.9	24.5	-
	도로	9,740.8	-	9,740.8	16.2	도시계획시설
	공원	1,501.2	-	1,501.2	2.5	도시계획시설
	녹지	2,078.8	-	2,078.8	3.5	도시계획시설
	공공청사	1,407.1	-	1,407.1	2.3	도시계획시설
택지(획지)	소 계	45,352.9	-	45,352.9	75.5	-
	6-1	44,053.1	-	44,053.1	73.3	공동주택
	6-3	1,299.8	-	1,299.8	2.2	택시차고지

(나) 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		60,080.8	-	60,080.8	100.0	-
일반 주거지역	제1종일반주거지역	657.0	-	657.0	1.1	-
	제2종(7층)일반주거지역	10,813.2	-	10,813.2	18.0	-
	제2종일반주거지역	4,557.5	-	4,557.5	7.6	-
	제3종일반주거지역	44,053.1	-	44,053.1	73.3	-

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (72)	마천동 산15-1	마천동 323-200	일반도로		서고98호 (11.4.21.)	
기정	대로	3	3	27	보조 간선도로	500	마천동 산71-23	거여동 586	일반도로		서고719호 (84.12.3.)	
기정	중로	1	221	20	보조 간선도로	485 (289)	거여동 308-35	마천동 267-19	일반도로		서고98호 (11.4.21.)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	48	마천동 325-2	마천동 324	일반도로		서고191호 (12.7.26.)	
기정	소로	3	53	6	국지도로	30	마천동 311-156	마천동 311-156	일반도로		서고434호 (81.12.14.)	

※ ()안은 마천4재정비촉진구역 내 연장임

○ 공원 : 변경없음

구분	도면표기 번호	공원명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	㉔	공원	소공원	마천동 323-219 일대	1,501.2	-	1,501.2	서고55호 (17.2.23.)	

○ 녹지 : 변경없음

구분	도면표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	㉑	녹지	경관녹지	마천동 309-55 일대	2,078.8	-	2,078.8	서고55호 (17.2.23.)	

○ 공공청사 : 변경없음

구분	도면표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	③	공공청사	-	마천동 211-45 일대	2,670.1 (1,407.1)	-	2,670.1 (1,407.1)	송고31호 (94.6.28.)	

※ ()안은 마천4재정비촉진구역 내 면적임

(라) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설 구분		시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
주민공동 이용시설 (부대복지 시설)	복지 시설	소계	8,521.16	증) 820.24	9,337.07	-
		어린이놀이터	1,377.80	증) 0.02	1,377.82	옥외시설
		주민운동시설	353.41	감) 76.86	276.55	
		휴게시설	6개소	-	6개소	
		경로당	386.44	증) 193.76	580.20	옥내시설
		어린이집	852.45	증) 1.03	853.48	
		작은도서관	497.35	증) 230.17	727.52	
		돌봄센터	94.91	감) 2.13	92.78	
		주민공동시설	-	증) 699.41	699.41	
		커뮤니티지원센터	4,958.80	감) 229.49	4,729.31	
	부대 시설	소계	417.60	감) 76.32	341.28	-
		관리사무소(용역원)	295.63	감) 111.6	184.03	
		경비실	41.32	감) 5.36	35.96	
		MDF실	30.30	증) 6.18	36.48	
		방재실	50.35	증) 34.46	84.81	

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

※ 주택재개발사업 시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

※ 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획조정기준」 적용

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마천4 재정비 촉진 구역	60,080.8	6-1	44,053.1	송파구 마천동 323번지 일대	261	-	-	261	-	-
			6-3	1,299.8	송파구 마천동 331-66번지 일대						

○ 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균 층수	최고 층수
기정	마천4 재정비 촉진구역	60,080.8	6-1	44,053.1	송파구 마천동 323번지 일대	131,961.1	공동 주택	30 이하	300 이하	30층 이하	33층 이하
			6-3	1,299.8	송파구 마천동 331-66번지 일대	2,602.0	택시 차고지	60 이하	200 이하	-	-
변경	마천4 재정비 촉진구역	60,080.8	6-1	44,053.1	송파구 마천동 323번지 일대	132,124.65	공동 주택	30 이하	300 이하	30층 이하	33층 이하
			6-3	1,299.8	송파구 마천동 331-66번지 일대	2,602.0	택시 차고지	60 이하	200 이하	-	-

• 총 호수 1,254호 (임대 291호(장기전세 : 136호) → 1,254호 (임대 286호(장기전세 : 131호))

- 전용면적 60㎡ 이하 : 509호
- 전용면적 60~85㎡ 이하 : 653호
- 전용면적 85㎡ 초과 : 92호

주택 규모 및
규모별 건설비율

구 분	기 정(세대)				변 경(세대)			
	합 계	분 양	임 대	장기 전세	합 계	분 양	임 대	장기 전세
합 계	1,254	963	155	136	1,254	968	155	131
전용 60㎡ 이하	511	220	155	136	509	223	155	131
전용 60~85㎡ 이하	651	651	-	-	653	653	-	-
전용 85㎡ 초과	92	92	-	-	92	92	-	-

건축물의 건축선에
관한 계획

- 마천동길변 : 10m(도로경계선으로부터 3m 지상권 설정하여 관리청에 권한 위임)
- 인성복지관길변, 성내천대체도로변, 이면도로변 및 성내천변 : 6m
- 준치시설변 : 3m

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

※ 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 법정 기준 내에서 사업시행단계에서 확정

※ 마천동길변 지상권이 설정되는 부분은 재정비위원회 심의('16.11.08)시 나온 의견(대지내 공지에 가감속차로 설치)을 반영하는 사항이고, 향후 사업시행인가시 도로설계, 측량 결과 등에 따라 길이, 면적 등은 변동될 수 있으며, 지상권이 설정된 구간 내에 필요시 도로 관련 시설물 등을 설치할 수 있음

(바) 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	2017년	주택재개발조합	-	-	-

(사) 임대주택 등의 건설에 관한 계획 : 변경

결정구분	건립위치	획지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	호 수	비 고
기정	마천4 재정비 촉진구역	44,053.1	-	40㎡ 이하	68호	-
				40~50㎡ 이하	-	
				50~60㎡ 이하	223호	
				소 계	291호	
변경	마천4 재정비 촉진구역	44,053.1	-	40㎡ 이하	52호	-
				40~50㎡ 이하	-	
				50~60㎡ 이하	234호	
				소 계	286호	

※ 변경사유 : 마천4구역 통합심의 의견에 따른 건축 연면적 변경 및 임대 세대수 변경

(아) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

○ 정비구역 주택수급계획 : 변경

구분	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	기정 세대수	계획 세대수	비고
기정	증) 540세대	714세대	1,254세대	임대 291세대 포함
변경	증) 540세대	714세대	1,254세대	임대 286세대 포함

○ 주변지역 주택수급계획 : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서 : 변경없음

도시관리계획 결정 중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위 내에서 사업시행인가일을 기준하여 재정비촉진계획 결정(변경)권자가 별도 결정·고시한다.

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

II. 관계도면

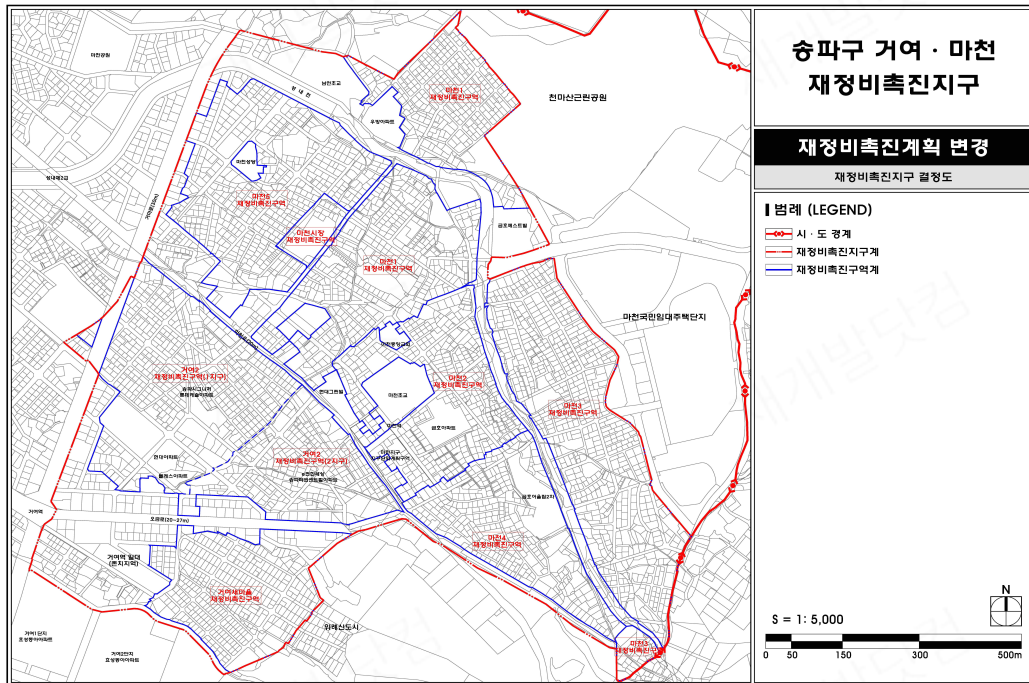
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음
- ※ 첨부된 도면은(그 외 세부관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로, 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

III. 열람장소

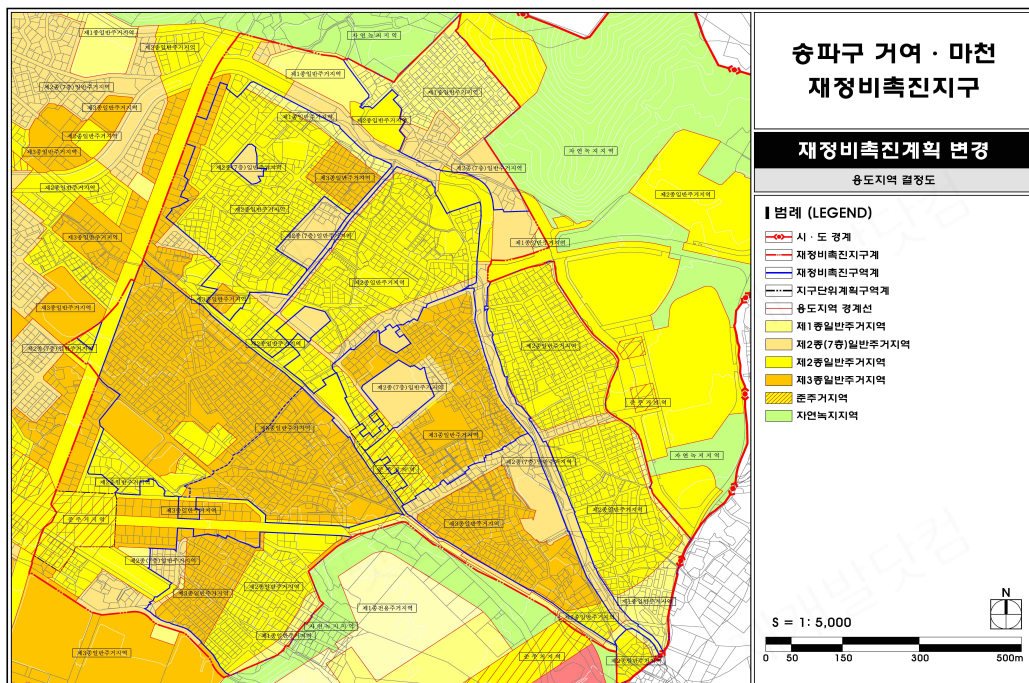
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02)2133-7226) 및 송파구 주택사업과(☎ 02)2147-2897)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

☐ 붙임 : 관계도면

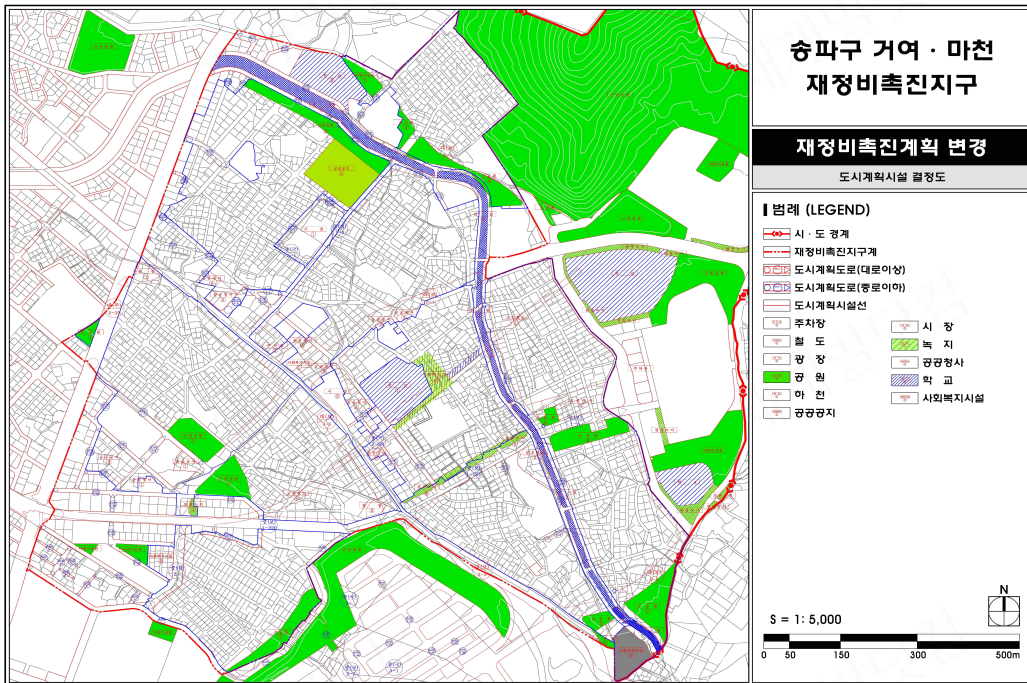
○ 거여·마천재정비촉진지구 결정도(변경없음)



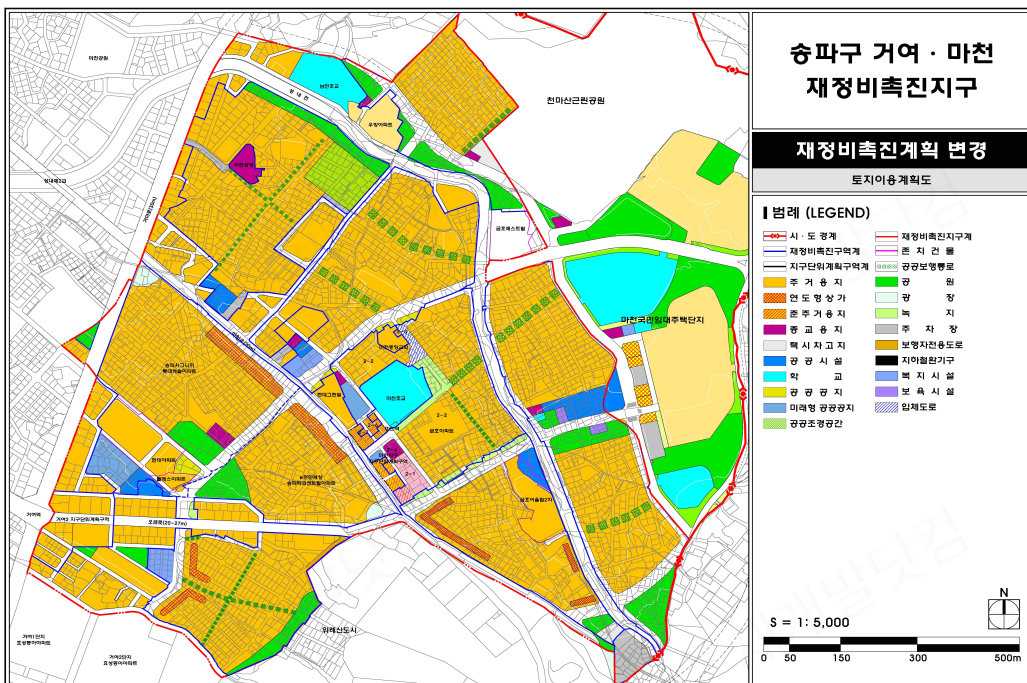
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역·지구 결정도(변경없음)



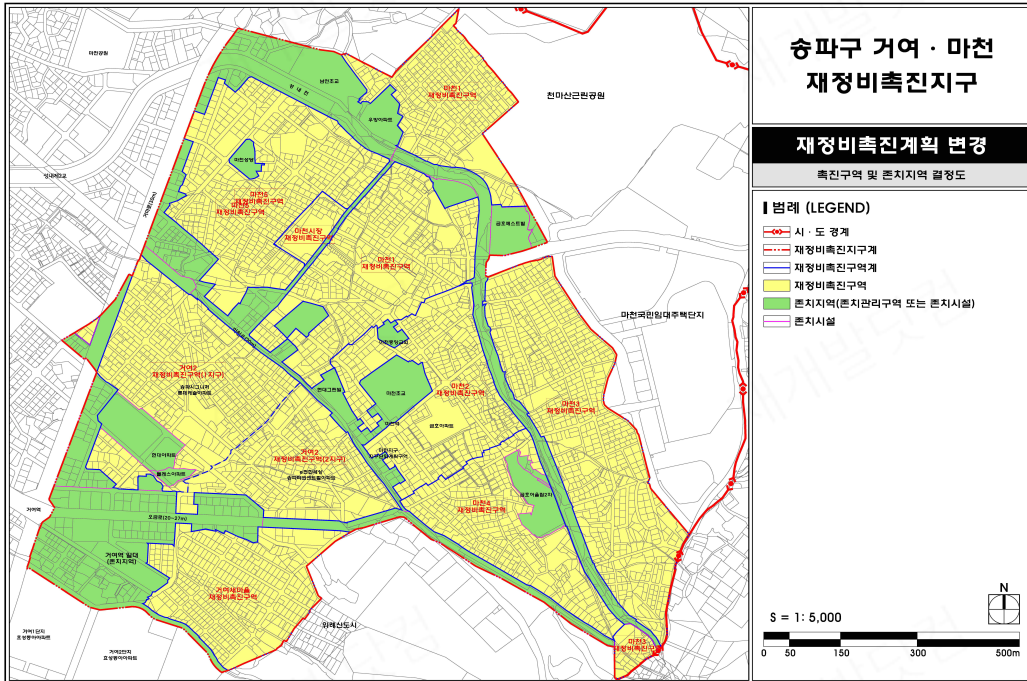
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)



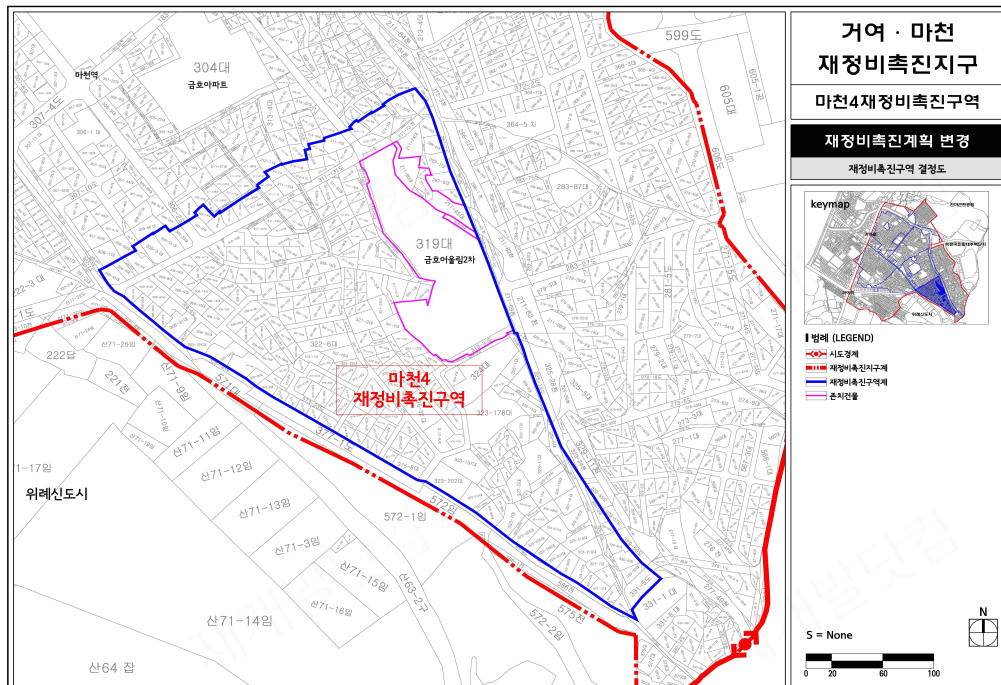
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획도(변경없음)



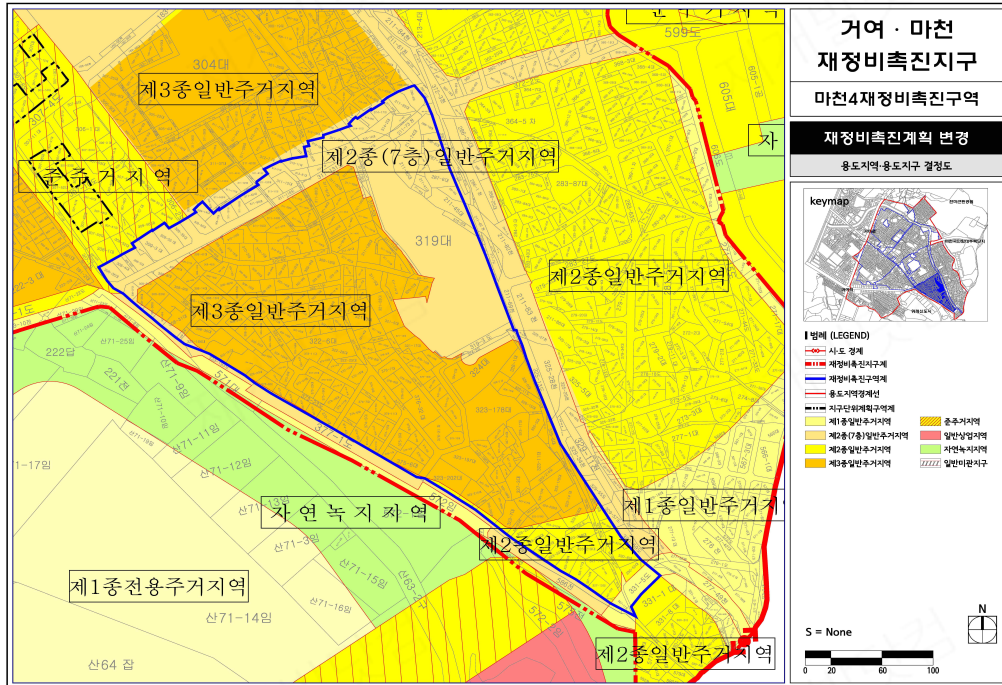
○ 거여·마천재정비촉진지구 촉진구역 및 존치지역에 관한 결정도(변경없음)



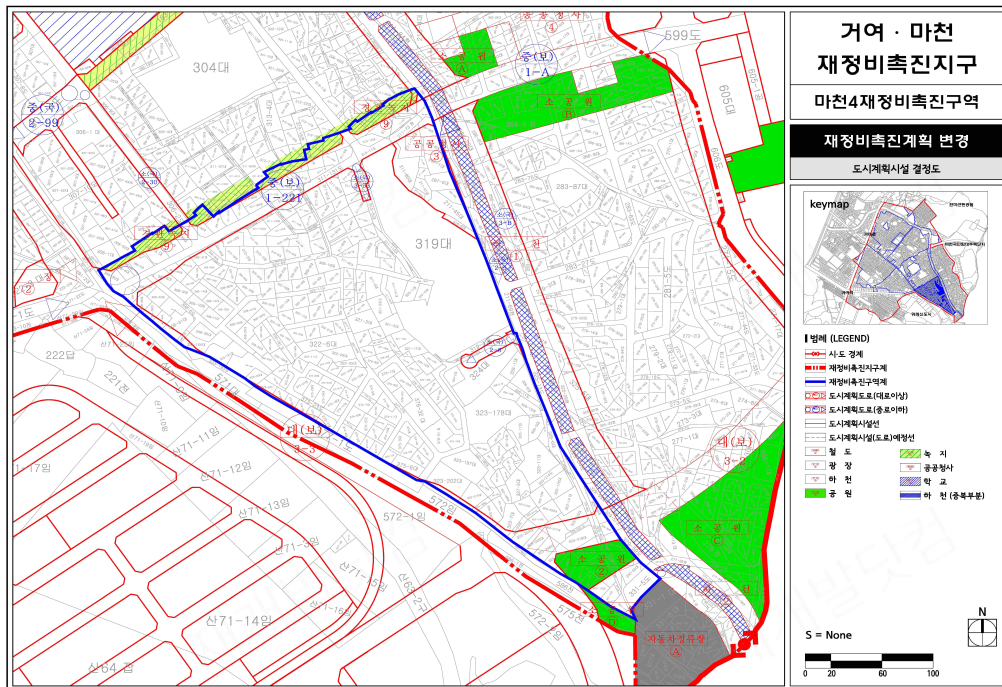
○ 마천4재정비촉진구역 결정도(변경없음)



○ 마천4재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)



○ 마천4재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



○ 마천4재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(변경없음)

