

서울특별시 송파구 공고 제2024-1356호

거여·마천재정비촉진지구  
재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안)  
재공람공고

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안)에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람한 [송파구 공고 제2023-1927호 (2023.11.9.)] 내용이 2024년 제2차 도시재정비(수권)소위원회 (2024.6.27.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2024년 7월 25일

송 파 구 청 장

- 공람기간 : 2024. 7. 25. ~ 2024. 8. 8.(14일간)
- 공람장소 : ① 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)  
- 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층  
② 마천2동 주민센터(☎02-2147-4150)

- 서울시 송파구 마천로 287 (마천2동)

□ **공람사유** : 송파구 공고 제2023-1927호(2023.11.9.)] 공람내용의 도시재정비  
(수권)소위원회(2024.6.27.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된  
내용 재공람

□ **공람내용** : 별첨 공람도서 참조

□ **공지사항** : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은  
반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및  
도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타  
계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수도 있음.

## 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안) 재공람공고

### 1. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

#### 1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

| 명 칭              | 유 형  | 위 치                      | 면 적(㎡)      |    |             | 비고 |
|------------------|------|--------------------------|-------------|----|-------------|----|
|                  |      |                          | 기정          | 변경 | 변경 후        |    |
| 거여·마천<br>재정비촉진지구 | 주거지형 | 송파구 거여1·2동,<br>마천1·2동 일원 | 1,044,880.5 | -  | 1,044,880.5 | -  |

#### 2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 시간적범위 : 기준년도 2009년, 목표연도 2029년

#### 3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

#### 4. 재정비촉진계획 : 변경

##### 1) 토지이용계획 : 변경

| 구 분  |      | 면 적(㎡)      |           |             | 비율(%)     | 비 고  |
|------|------|-------------|-----------|-------------|-----------|------|
|      |      | 기 정         | 증 감       | 변 경         |           |      |
| 총 계  |      | 1,044,880.5 | -         | 1,044,880.5 | 100.0     |      |
| 촉진지구 | 주거용지 | 소 계         | 707,219.1 | 감) 364.3    | 706,854.8 | 67.7 |
|      |      | 공동주택        | 416,572.4 | 증) 82,629.4 | 499,201.8 | 47.8 |
|      |      | 준주거         | 9,699.0   | -           | 9,699.0   | 0.9  |
|      |      | 종교용지        | 6,031.5   | -           | 6,031.5   | 0.6  |
|      |      | 택시차고지       | 3,060.0   | -           | 3,060.0   | 0.3  |
|      |      | 존치관리        | 271,856.2 | 감) 82,993.7 | 188,862.5 | 18.1 |
|      | 촉진지구 | 소 계         | 337,661.4 | 증) 364.3    | 338,025.7 | 32.3 |
|      |      | 도 로         | 207,296.5 | 감) 18,749.7 | 188,546.8 | 18.0 |
|      |      | 보행자도로       | 851.0     | -           | 851.0     | 0.1  |
|      |      | 공 원         | 44,708.0  | 증) 5,714.0  | 50,422.0  | 4.8  |
|      |      | 녹 지         | 3,682.1   | -           | 3,682.1   | 0.4  |
|      |      | 광 장         | 2,140.9   | -           | 2,140.9   | 0.2  |
|      |      | 하 천         | 25,811.9  | -           | 25,811.9  | 2.5  |
|      |      | 학 교         | 20,344.4  | -           | 20,344.4  | 1.9  |
|      |      | 공공청사        | 11,778.5  | 증) 2,761.6  | 14,540.1  | 1.4  |
|      |      | 사회복지시설      | 5,154.7   | -           | 5,154.7   | 0.5  |
|      |      | 공공공지        | 8,444.4   | 증) 10,638.4 | 19,082.8  | 1.8  |
|      |      | 주차장         | 731.0     | -           | 731.0     | 0.1  |
|      |      | 공용버스차고지     | 5,218.0   | -           | 5,218.0   | 0.5  |
|      |      | 유치원         | 300.0     | -           | 300.0     | 0.0  |
|      |      | 보육시설        | 1,200.0   | -           | 1,200.0   | 0.1  |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

2) 인구·주택 수용계획 : 변경

■ 규모별 주택수용계획

| 주택유형     |          | 주택수(호) |         |        | 인구수(인) |         |        | 비 고      |
|----------|----------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|----------|
|          |          | 기 정    | 변 경     | 변경후    | 기 정    | 변 경     | 변경후    |          |
| 합 계      |          | 13,783 | 증)1,620 | 15,403 | 48,743 | 증)4,413 | 53,156 |          |
| 사업<br>구역 | 소 계      | 11,118 | 증)2,041 | 13,159 | 29,907 | 증)5,491 | 35,398 | 2.69인 적용 |
|          | 60㎡이하    | 5,351  | 증)666   | 6,017  | 14,394 | 증)1,792 | 16,186 |          |
|          | 60~85㎡이하 | 5,001  | 증)1,145 | 6,146  | 13,452 | 증)3,081 | 16,533 |          |
|          | 85㎡초과    | 766    | 증)230   | 996    | 2,060  | 증)619   | 2,679  |          |
| 존치지역     |          | 2,665  | 감)421   | 2,244  | 18,836 | 감)1,078 | 17,758 | 2.56인 적용 |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

■ 구역별 주택수용계획

| 구 분                |        |     | 현황(호) | 계 획(호) |       |       |        |
|--------------------|--------|-----|-------|--------|-------|-------|--------|
|                    |        |     |       | 분 양    | 임 대   | 존 치   | 계      |
| 합 계                |        |     | 8,885 | 10,588 | 2,571 | 2,244 | 15,403 |
| 재정비<br>촉진<br>구역    | 거여2    | 1지구 | 1,096 | 1,577  | 368   | -     | 1,945  |
|                    |        | 2지구 | 809   | 972    | 227   | -     | 1,199  |
|                    | 마천시장   |     | 13    | 185    | -     | -     | 185    |
|                    | 마천1    |     | 1,605 | 2,018  | 395   | -     | 2,413  |
|                    | 마천3    |     | 1,698 | 1,952  | 398   | -     | 2,350  |
|                    | 마천4    |     | 714   | 1,065  | 307   | -     | 1,372  |
|                    | 거여새마을  |     | 285   | 1,186  | 468   | -     | 1,654  |
|                    | 마천5    |     | 421   | 1,633  | 408   | -     | 2,041  |
|                    | 존치관리구역 |     |       | 1,088  | -     | -     | 2,244  |
| 존치지역(거여역 일대, 마천성당) |        |     | 430   | -      | -     |       |        |
| 마천2구역              |        |     | 726   | -      | -     |       |        |

주1) 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ 마천5 재정비촉진구역의 현황 주택(호)수는 기존 존치지역 현황 주택(호)수를 면적에 따라 배분하여 산정함

## 3) 교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

## 가) 교육시설 (변경없음)

| 학 교 명  | 위 치          | 면 적(m²)  |     |          | 비 고   |
|--------|--------------|----------|-----|----------|-------|
|        |              | 기 정      | 변 경 | 변경후      |       |
| 합 계    |              | 21,110.4 | -   | 21,110.4 |       |
| 마천초등학교 | 마천동 183-4일대  | 10,921.0 | -   | 10,921.0 |       |
| 남천초등학교 | 마천동 67일대     | 9,889.4  | -   | 9,889.4  |       |
| 유치원    | 마천동 362-20일대 | 300.0    | -   | 300.0    | 마천3구역 |

## 나) 문화시설·복지시설 등 기반시설 : 변경

| 시 설 명                  | 위 치                      | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |          | 비 고                                                           |
|------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|----------|---------------------------------------------------------------|
|                        |                          | 기 정                  | 변 경         | 변경후      |                                                               |
| 합 계                    |                          | 25,377.6             | 증) 13,400.0 | 38,777.6 |                                                               |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티<br>센터) | 거여동 195-1 일대             | 3,291.5              | -           | 3,291.5  | 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화<br>- 거여2동주민센터 존치<br>- 아동보육, 노인, 여성복지 복합화 |
| 공공청사<br>(여성지원관련<br>시설) | 마천동 128-129 일<br>대       | 750.0                | -           | 750.0    | 여성인력개발센터 및 주거복지센터                                             |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티<br>센터) | 마천동 211-45 일대            | 2,788.0              | -           | 2,788.0  | 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화<br>- 장애인 및 노인복지 관련시설                    |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티<br>센터) | 마천동 567-2 일대             | 4,949.0              | -           | 4,949.0  | 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보<br>육 등 여성복지시설                           |
| 사회복지시설<br>(노인복지시설)     | 마천동 128-9 일대             | 2,290.0              | -           | 2,290.0  | 노인복지센터 신설                                                     |
| 사회복지시설                 | 거여동 30-1 일대<br>(거여새마을구역) | 2,864.7              | -           | 2,864.7  | 노인복지시설, 어린이집                                                  |
| 공공공지                   | 거여동 198-17<br>(거여2구역)    | 1,431.4              | -           | 1,431.4  | 공공공지                                                          |

| 시 설 명            | 위 치                     | 면 적(㎡)  |             |          | 비 고                                 |
|------------------|-------------------------|---------|-------------|----------|-------------------------------------|
|                  |                         | 기 정     | 변 경         | 변경후      |                                     |
| 공공공지<br>(미래공공용지) | 거여동 41-4<br>(거여2구역)     | 5,635.0 | -           | 5,635.0  | 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발              |
| 공공공지             | 마천동 185-6 일대<br>(마천1구역) | 1,378.0 | -           | 1,378.0  | 공공공지 신설→마천1구역 내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공 |
| 복합청사             | 마천동 127-1 일대<br>(마천5구역) | -       | 증) 2,059.8  | 2,059.8  | 주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화          |
| 공공청사<br>(파출소)    | 마천동 126-4 일대<br>(마천5구역) | -       | 증) 701.8    | 701.8    | 마천파출소 재정비                           |
| 공공공지             | 마천동 151-3 일대<br>(마천5구역) | -       | 증) 10,638.4 | 10,638.4 | 미래 행정 수요에 대응 및 지역주민 휴식공간 제공         |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

#### 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

##### 가) 공원 (변경)

| 시 설 명     |     |         | 위 치            | 면 적(㎡)   |            |          | 비 고     |
|-----------|-----|---------|----------------|----------|------------|----------|---------|
|           |     |         |                | 기 정      | 변 경        | 변경후      |         |
| 합 계       |     |         |                | 44,708.3 | 증) 5,714.0 | 50,422.3 |         |
| 근린공원      | 소 계 |         |                | 10,503.9 | 증) 7,214.3 | 17,718.2 | 2개소     |
|           | 1   | 향유근린공원  | 거여동 200-4 일대   | 10,503.9 | -          | 10,503.9 | -       |
|           | 2   | 근린공원    | 마천동 75-7 일대    | -        | 증) 7,214.3 | 7,214.3  | 신설      |
| 어린이<br>공원 | 소 계 |         |                | 5,759.3  | 감) 1,500.3 | 4,259.0  | 4개소     |
|           | 1   | 두레어린이공원 | 마천동 364-5 일대   | 75.0     | -          | 75.0     | -       |
|           | 2   | 용마공원(주  | 마천동 45         | 1,500.3  | 감) 1,500.3 | 0.0      | 현황공원 폐지 |
|           | 3   | 개미공원    | 거여동 29         | 1,500.0  | -          | 1,500.0  | 현황공원    |
|           | 4   | 모슬어린이공원 | 거여동 28-7       | 550.0    | -          | 550.0    | 현황공원    |
|           | 5   | -       | 마천동 71-2 일대    | 2,134.0  | -          | 2,134.0  | -       |
| 소공원       | 소 계 |         |                | 28,445.1 | -          | 28,445.1 | 9개소     |
|           | 1   | ①       | 거여동 181-143 일대 | 1,108.3  | -          | 1,108.3  | -       |

| 시 설 명 |   |   | 위 치            | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비 고 |
|-------|---|---|----------------|----------------------|-----|---------|-----|
|       |   |   |                | 기 정                  | 변 경 | 변경후     |     |
|       | 2 | ② | 마천동 327-7 일대   | 1,501.0              | -   | 1,501.0 | -   |
|       | 3 | A | 마천동 363-2 일대   | 991.0                | -   | 991.0   | -   |
|       | 4 | B | 마천동 364-8 일대   | 4,977.0              | -   | 4,977.0 | -   |
|       | 5 | C | 마천동 276 일대     | 6,757.0              | -   | 6,757.0 | -   |
|       | 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 | -   |

주) 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영, 기정 면적은 건고364호(81.9.26.)로 결정된 1,500.0㎡가 아닌 2024년 7월 현재 토지대장 면적 기준임

#### 나) 녹지 (변경없음)

| 시 설 명 | 위 치           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비 고     |
|-------|---------------|----------------------|-----|---------|---------|
|       |               | 기 정                  | 변 경 | 변경후     |         |
| 합 계   |               | 3,682.1              | -   | 3,682.1 | 4개소     |
| 경관녹지  | 마천동 207-2 일대  | 1,025.0              | -   | 1,025.0 | 마천3구역   |
| 경관녹지  | 마천동 329-22 일대 | 113.0                | -   | 113.0   | 마천3구역   |
| 경관녹지  | 마천동 309-55 일대 | 2,108.0              | -   | 2,108.0 | 마천4구역   |
| 연결녹지  | 거여동 35-7 일대   | 436.1                | -   | 436.1   | 거여2-2구역 |

#### 5) 교통계획 : 변경 (공람장소에 비치된 도서 참조)

○ II. 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 및 별첨1 교통성검토서에 명시

#### 6) 경관계획 : 변경없음

## 7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

| 구분 | 구역<br>번호  | 생활권<br>유형 | 동명  | 지번    | 면적     | 용적률            | 층수 | 건폐율          | 추진<br>단계 | 사업시행<br>방식 | 정비<br>유형 | 비고 |
|----|-----------|-----------|-----|-------|--------|----------------|----|--------------|----------|------------|----------|----|
| 기정 | 거여2       | C         | 거여동 | 202   | 16.0ha | 230%           | -  | 60%          | 1        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |
| 기정 | 마천1       | C         | 마천동 | 194-1 | 14.8ha | 210%<br>(150%) | -  | 60%<br>(60%) | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |
| 기정 | 마천3       | C         | 마천동 | 283   | 13.4ha | 210%           | -  | 60%          | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |
| 기정 | 마천4       | C         | 마천동 | 323   | 6.1ha  | 210%           | -  | 50%          | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |
| 기정 | 거여<br>새마을 | C         | 마천동 | 549   | 7.2ha  | 210%           | -  | 50%          | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |
| 신설 | 마천5       | C         | 마천동 | 45    | 10.6ha | 209.27%        | -  | 50%          | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 |    |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 2012년부터

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

## 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

| 구 분    |                     |     | 위 치                           | 면 적(m <sup>2</sup> )   |              |                        | 구성비<br>(%) | 사업방식  | 비고  |
|--------|---------------------|-----|-------------------------------|------------------------|--------------|------------------------|------------|-------|-----|
|        |                     |     |                               | 기 정                    | 변 경          | 변경후                    |            |       |     |
| 합 계    |                     |     |                               | 1,044,880.5            | -            | 1,044,880.5            | 100.0      | -     | -   |
| 촉진구역   | 소 계                 |     |                               | 585,622.1              | 증) 106,514.4 | 692,136.5              | 66.2       | -     | 8개소 |
|        | 거여2<br>구역           | 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 | -   |
|        | 마천1구역               |     | 마천동 194-1 일대                  | 148,498.0              | -            | 148,498.0              | 14.2       | 주택재개발 | -   |
|        | 마천3구역               |     | 마천동 283 일대                    | 133,830.0              | -            | 133,830.0              | 12.8       | 주택재개발 | -   |
|        | 마천4구역               |     | 마천동 323 일대                    | 60,653.0               | -            | 60,653.0               | 5.8        | 주택재개발 | -   |
|        | 거여새마을구역             |     | 거여동 549 일대                    | 71,922.4               | -            | 71,922.4               | 6.9        | 주택재개발 | -   |
|        | 마천5구역               |     | 마천동 45 일대                     | -                      | 증) 106,514.4 | 106,514.4              | 10.2       | 주택재개발 | -   |
| 존치관리구역 | 소 계                 |     |                               | 459,258.4              | 감) 106,514.4 | 352,744.0              | 33.8       | -     | 5개소 |
|        | 존치시설                |     | -                             | 145,852.6              | -            | 145,852.6              | 14.0       | -     | -   |
|        | 마천성당                |     | 마천동 93-5 일대                   | 163,480.0              | 감) 106,514.4 | 56,965.6               | 5.5        | -     | -   |
|        | 거여역 일대              |     | 거여동 549 일대                    | 51,709.8               | -            | 51,709.8               | 4.9        | -     | -   |
|        | 마천2구역<br>(지구단위계획구역) |     | 마천동 183 일대<br>(마천동 307-48 일대) | 80,944.0<br>(12,485.0) | -            | 80,944.0<br>(12,485.0) | 7.7        | -     | -   |
|        | 거여2지구단위<br>계획       |     | 거여동 37 일대                     | 17,272.0               | -            | 17,272.0               | 1.7        | -     | -   |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

## 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

| 용도지역 |               | 면 적(㎡)      |             |             | 구성비 (%) |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|      |               | 기정          | 변경          | 변경후         |         |
| 계    |               | 1,044,880.5 | -           | 1,044,880.5 | 100.0   |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역     | 85,763.4    | 증) 5,714.0  | 91,477.4    | 8.8     |
|      | 제2종(7층)일반주거지역 | 291,291.5   | 감) 78,867.8 | 212,423.7   | 20.3    |
|      | 제2종일반주거지역     | 364,467.7   | 증) 66,272.4 | 430,740.1   | 41.2    |
|      | 제3종일반주거지역     | 270,072.2   | 증) 6,881.4  | 276,953.6   | 26.5    |
|      | 준주거지역         | 33,108.0    | -           | 33,108.0    | 3.2     |
| 녹지지역 | 자연녹지지역        | 177.7       | -           | 177.7       | 0.0     |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

## 10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경 계획 : 변경없음

## 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

| 구분        |     | 주용도               | 건폐율 (%) | 용적률    |          |         | 높이계획      |         | 비고          |
|-----------|-----|-------------------|---------|--------|----------|---------|-----------|---------|-------------|
|           |     |                   |         | 기준(%)  | 상한(%)    | 법정상한(%) | 평균/최고층수   | 최고높이(m) |             |
| 거여<br>2구역 | 1지구 | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 30이하    | 230.0  | 275.0이하  | -       | 26이하/33이하 | 123이하   | 재정비촉<br>진구역 |
|           | 2지구 | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 30이하    | 230.0  | 277.0이하  | -       | 26이하/33이하 | 123이하   | 재정비촉<br>진구역 |
| 마천시장구역    |     | 복합용도              | 60이하    | -      | 400.0이하  | -       | 15이하/15이하 | 60이하    | 재정비촉<br>진구역 |
| 마천1구역     |     | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 60이하    | 210.0  | 227.4이하  | -       | 22이하/25이하 | 100이하   | 재정비촉<br>진구역 |
| 마천3구역     |     | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 60이하    | 210.0  | 270.5이하  | -       | 22이하/25이하 | 119이하   | 재정비촉<br>진구역 |
| 마천4구역     |     | 공동주택 및 부대<br>복리시설 | 50이하    | 210.0  | 300.0이하  | -       | 30이하/33이하 | 123이하   | 재정비촉<br>진구역 |
| 마천5구역     |     | 공동주택 및<br>부대복리시설  | 50이하    | 209.27 | 237.15이하 | 250.0이하 | -/39이하    | 130이하   | 재정비촉<br>진구역 |
| 거여새마을구역   |     | 공동주택 및<br>부대복리시설  | 50이하    | 210.0  | 231.9이하  | 282.0이하 | /35이하     | 132이하   | 재정비촉<br>진구역 |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 축진지구 기반시설(변경)

| 구 분              |         | 면적(m <sup>2</sup> ) |             |             | 구성비(%) |
|------------------|---------|---------------------|-------------|-------------|--------|
|                  |         | 기정                  | 증감          | 변경          |        |
| 재정비축진지구          |         | 1,044,880.5         | -           | 1,044,880.5 | 100.0  |
| 소 계              |         | 337,661.4           | 증) 364.3    | 338,025.7   | 32.4   |
| 기<br>반<br>시<br>설 | 도 로     | 207,296.5           | 감) 18,749.7 | 188,546.8   | 18.0   |
|                  | 보행자도로   | 851.0               | -           | 851.0       | 0.1    |
|                  | 공 원     | 44,708.0            | 증) 5,714.0  | 50,422.0    | 4.8    |
|                  | 녹 지     | 3,682.1             | -           | 3,682.1     | 0.4    |
|                  | 광 장     | 2,140.9             | -           | 2,140.9     | 0.2    |
|                  | 하 천     | 25,811.9            | -           | 25,811.9    | 2.5    |
|                  | 학 교     | 20,344.4            | -           | 20,344.4    | 1.9    |
|                  | 공공청사    | 11,778.5            | 증) 2,761.6  | 14,540.1    | 1.4    |
|                  | 사회복지시설  | 5,154.7             | -           | 5,154.7     | 0.5    |
|                  | 공공공지    | 8,444.4             | 증) 10,638.4 | 19,082.8    | 1.8    |
|                  | 주 차 장   | 731.0               | -           | 731.0       | 0.1    |
|                  | 유치원     | 300.0               | -           | 300.0       | 0.0    |
|                  | 보육시설    | 1,200.0             | -           | 1,200.0     | 0.1    |
|                  | 공용버스차고지 | 5,218.0             | -           | 5,218.0     | 0.5    |

※ 변경사유 : 마천5 재정비축진구역 변경사항 반영

나) 구역별 기반시설 등 분담(변경)

| 구분         | 거여2       | 마천<br>시장 | 마천1                    | 마천3                  | 마천4      | 거여<br>새마을              | 마천5                    | 존치지역      |           | 지구전체                     |                          | 구성비<br>(%) |
|------------|-----------|----------|------------------------|----------------------|----------|------------------------|------------------------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|------------|
|            |           |          |                        |                      |          |                        | 신설                     | 기정        | 변경        | 면적                       |                          |            |
|            |           |          |                        |                      |          |                        |                        |           |           | 기정                       | 변경                       |            |
| 면 적        | 160,961.7 | 9,757.0  | 148,498.0              | 133,830.0            | 60,653.0 | 71,922.4               | 106,514.4              | 459,258.4 | 352,744.0 | 1,044,880.5              | 1,044,880.5              | 100.0      |
| 합 계        | 47,062.5  | 2,588.0  | 38,907.5<br>(※3,090.7) | 44,608.0<br>(※4,662) | 15,167.0 | 18,201.1<br>(※6,264.7) | 27,967.2<br>(※3,843.7) | 174,968.2 | 174,968.2 | 341,502.3<br>(※14,017.4) | 345,948.8<br>(※17,861.1) | 33.11      |
| 도 로        | 23,820.4  | 2,588.0  | 24,924.5               | 20,216.0             | 10,033.0 | 5,143.7                | 3,270.7                | 120,570.9 | 120,570.9 | 207,296.5                | 188,546.8                | 18.04      |
| 보행자<br>도 로 | -         | -        | -                      | -                    | -        | 851.0                  | -                      | -         | -         | 851.0                    | 851.0                    | 0.08       |
| 공 원        | 11,612.2  | -        | 8,952.0                | 12,725.0             | 1,501.0  | 5,500.8                | 7,214.3                | 4,417.0   | 4,417.0   | 44,708.0                 | 50,422.0                 | 4.83       |

| 구분                   | 거여2                  | 마천<br>시장 | 마천1                   | 마천3                | 마천4     | 거여<br>새마을             | 마천5                   | 존치지역     |          | 지구전체                   |                        | 구성비<br>(%) |
|----------------------|----------------------|----------|-----------------------|--------------------|---------|-----------------------|-----------------------|----------|----------|------------------------|------------------------|------------|
|                      |                      |          |                       |                    |         |                       | 신설                    | 기정       | 변경       | 면적                     |                        |            |
|                      |                      |          |                       |                    |         |                       |                       |          |          | 기정                     | 변경                     |            |
| 녹 지                  | 436.1                | -        | -                     | -                  | 2,108.0 | -                     | -                     | 1,138.0  | 1,138.0  | 3,682.1                | 3,682.1                | 0.35       |
| 광 장                  | 2,140.9              | -        | -                     | -                  | -       | -                     | -                     | -        | -        | 2,140.9                | 2,140.9                | 0.20       |
| 하 천                  | 0.0                  | -        | 613.0                 | -                  | -       | -                     | -                     | 25,198.9 | 25,198.9 | 25,811.9               | 25,811.9               | 2.47       |
| 학 교                  | 0.0                  | -        | -                     | -                  | -       | -                     | -                     | 20,344.4 | 20,344.4 | 20,344.4               | 20,344.4               | 1.95       |
| 공공<br>청사             | 1,986.5              | -        | 750.0<br>(※688.6)     | 4,949.0<br>(3,759) | 1,525.0 | -                     | 2,761.6<br>(※2,038.8) | 2,568.0  | 2,568.0  | 11,778.5<br>(※4,447.6) | 14,540.1<br>(※6,486.4) | 1.39       |
| 사회복지<br>시설           | 0.0                  | -        | 2,290.0<br>(※2,402.1) | -                  | -       | 2,864.7<br>(※3,864.0) | -                     | -        | -        | 5,154.7<br>(※6,266.1)  | 5,154.7<br>(※6,266.1)  | 0.49       |
| 공공공지<br>(미래공<br>공용지) | 7,066.4<br>(5,635.0) | -        | 1,378.0               | -                  | -       | -                     | 10,638.4              | -        | -        | 8,444.4<br>(5,635.0)   | 19,082.8<br>(5,635.0)  | 1.83       |
| 주차장                  | -                    | -        | -                     | -                  | -       | -                     | -                     | 731.0    | 731.0    | 731.0                  | 731.0                  | 0.07       |
| 보육<br>시설             | -                    | -        | -                     | 1,200.0<br>(※511)  | -       | -                     | -                     | -        | -        | 1,200.0<br>(※511)      | 1,200.0<br>(※511)      | 0.11       |
| 유치원                  | -                    | -        | -                     | 300.0<br>(113.0)   | -       | -                     | -                     | -        | -        | 300.0<br>(113.0)       | 300.0<br>(113.0)       | 0.03       |
| 자동차<br>정류장           | -                    | -        | -                     | 5,218.0<br>(279.0) | -       | -                     | -                     | -        | -        | 5,218.0<br>(279.0)     | 5,218.0<br>(279.0)     | 0.50       |
| 임대<br>주택             | -                    | -        | -                     | -                  | -       | 3,840.9<br>(※2,400.7) | 4,082.2<br>(※1,804.9) | -        | -        | 3,840.9<br>(※2,400.7)  | 7,923.1<br>(※4,205.6)  | 0.76       |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ ( )는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

| 구 분                   | 소계        |           | 촉진구역      |           |           |          |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
|                       | 기정        | 변경        | 거여2       | 마천1       | 마천3       | 마천4      | 마천5       | 거여<br>새마을 |
| 재정비촉진사업 구역(㎡)①        | 575,865.1 | 682,379.5 | 160,961.7 | 148,498.0 | 133,830.0 | 60,653.0 | 106,514.4 | 71,922.4  |
| 분담률(%)②               | 11.73     | 11.46     | 11.46     |           |           |          |           |           |
| 계획기반시설(㎡)③            | 177,963.5 | 209,774.4 | 47,062.5  | 41,998.2  | 49,270.0  | 15,167.0 | 31,810.9  | 24,465.8  |
| 계획기반시설내 국공유지(㎡)④      | 37,840.4  | 42,065.1  | 13,029.7  | 7,012.6   | 10,521.0  | 3,072.0  | 4,224.7   | 4,205.1   |
| 기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤      | 72,587.6  | 89,485.9  | 16,308.6  | 18,698.4  | 19,518.0  | 5,007.0  | 16,898.3  | 13,055.6  |
| 계획기반시설 중 유상매입시설면적(㎡)⑥ | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -         | -         |
| 순분담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥    | 67,535.5  | 78,223.4  | 17,724.2  | 16,287.2  | 19,231.0  | 7,088.0  | 10,687.9  | 7,205.1   |
| 순부담비율(%)              | 11.73%    | 11.46     | 11.01     | 10.97     | 14.37     | 11.69    | 10.03     | 10.02     |

## 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

## 가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

| 구분        |     | 도정법에 의한 임대주택 건설 |          |           |           |                |        |           |           | 도축법에 의한 임대주택 건설 ㉠ |          |           |           |           |        |          |           | 심의기준에 의한 추가임대<br>주택 건설 ㉡ |           |        |          |           | 합계        |           |        |          |           |           |           |
|-----------|-----|-----------------|----------|-----------|-----------|----------------|--------|-----------|-----------|-------------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|--------------------------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|
|           |     | 의무임대 ㉢          |          |           |           | 국민주택규모<br>임대 ㉣ |        |           |           | 임대주택건설            |          |           |           | 장기전세 건설   |        |          |           |                          |           |        |          |           |           |           |        |          |           |           |           |
|           |     | 소<br>계          | 40<br>이하 | 40~<br>50 | 50~<br>60 | 60~<br>85      | 소<br>계 | 50~<br>60 | 60~<br>85 | 소<br>계            | 40<br>이하 | 40~<br>50 | 50~<br>60 | 60~<br>85 | 소<br>계 | 40<br>이하 | 40~<br>50 | 50~<br>60                | 60~<br>85 | 소<br>계 | 40<br>이하 | 40~<br>50 | 50~<br>60 | 60~<br>85 | 소<br>계 | 40<br>이하 | 40~<br>50 | 50~<br>60 | 60~<br>85 |
| 거여<br>2   | 계   | 474             | 238      | 180       | 56        | -              | -      | -         | -         | 63                | 25       | 25        | 13        | -         | -      | -        | -         | -                        | 58        | 39     | 17       | 2         | -         | 595       | 302    | 222      | 71        | -         |           |
|           | 2-1 | 293             | 147      | 109       | 37        | -              | -      | -         | -         | 43                | 16       | 16        | 11        | -         | -      | -        | -         | -                        | 32        | 29     | 3        | -         | -         | 368       | 192    | 128      | 48        | -         |           |
|           | 2-2 | 181             | 91       | 71        | 19        | -              | -      | -         | -         | 20                | 9        | 9         | 2         | -         | -      | -        | -         | -                        | 26        | 10     | 14       | 2         | -         | 227       | 110    | 94       | 23        | -         |           |
| 마천1       |     | 367             | 273      | 94        | -         | -              | -      | -         | -         | -                 | -        | -         | -         | -         | -      | -        | -         | -                        | 28        | 23     | 5        | -         | -         | 395       | 296    | 99       | -         | -         |           |
| 마천3       |     | 287             | 136      | 134       | 17        | -              | -      | -         | -         | 57                | -        | -         | 21        | 36        | -      | -        | -         | -                        | 54        | 21     | 21       | 12        | -         | 398       | 157    | 155      | 50        | 36        |           |
| 마천4       |     | 158             | 70       | 74        | 14        | -              | -      | -         | -         | -                 | -        | -         | -         | -         | 132    | 26       | 61        | 9                        | 36        | 17     | 8        | 7         | 2         | -         | 307    | 104      | 142       | 25        | 36        |
| 거여<br>새마을 |     | 174             | 83       | 91        | -         | -              | 130    | 89        | 41        | 73                | -        | -         | -         | 73        | -      | -        | -         | -                        | -         | -      | -        | -         | -         | 377       | 83     | 91       | 89        | 114       |           |
| 마천5       |     | 252             | 80       | -         | 86        | 86             | -      | -         | -         | 50                | -        | -         | -         | 50        | -      | -        | -         | -                        | -         | -      | -        | -         | -         | 302       | 80     | -        | 86        | 136       |           |
| 합계        |     | 1,712           | 880      | 573       | 173       | 86             | 130    | 89        | 41        | 243               | 25       | 25        | 34        | 159       | 132    | 26       | 61        | 9                        | 36        | 157    | 91       | 50        | 16        | -         | 2,374  | 1,022    | 709       | 321       | 322       |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ ㉢ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉣ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉠ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

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

## 나) 기부채납 임대주택

| 구 분     | 주택규모(전용) |       |          | 비고        |
|---------|----------|-------|----------|-----------|
|         | 소계       | 60㎡이하 | 60~85㎡이하 |           |
| 거여새마을구역 | 91       | -     | 91       | 84㎡형      |
| 마천5구역   | 106      | 53    | 53       | 59㎡, 84㎡형 |

## 14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

| 구 분 |     | 사업기간 |            |         | 해 당 구 역       | 비 고             |
|-----|-----|------|------------|---------|---------------|-----------------|
|     |     | 추진시기 | 이주시기       | 입주시기    |               |                 |
| 기정  | 1단계 | 2008 | 2010. 12이후 | 2014. 6 | 거여2구역, 마천시장구역 | 재정비<br>촉진구<br>역 |
| 기정  | 3단계 | 2019 | 2022년 경    | 2025년 경 | 마천1구역         |                 |
| 기정  | 3단계 | 2017 | 2021년 경    | 2024년 경 | 마천3구역         |                 |
| 기정  | 3단계 | 2011 | 2019. 12이후 | 2022. 6 | 마천4구역         |                 |
| 기정  | 3단계 | 2023 | 2025년 경    | 2028년 경 | 거여새마을구역       |                 |
| 신설  | 3단계 | 2023 | 2025년 경    | 2028년 경 | 마천5구역         |                 |

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

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

※ 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함

## 15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경

| 구 분         |      | ①현황 연면적(㎡) | ②계획 연면적(㎡) | 증 감(②-①)(㎡) |
|-------------|------|------------|------------|-------------|
| 재정비<br>촉진구역 | 거여2  | 34,709     | 11,050     | 감) 23,659   |
|             | 마천시장 | 4,916      | -          | 감) 4,916    |
|             | 마천1  | 49,771     | 1,600      | 감) 48,171   |
|             | 마천2  | 23,432     | 13,500     | 감) 9,932    |
|             | 마천3  | 14,520     | 2,300      | 감) 12,220   |
|             | 마천4  | 13,082     | 3,000      | 감) 10,082   |
|             | 마천5  | 27,197     | 1,415      | 감) 25,782   |
| 합 계         |      | 167,627    | 32,865     | 감) 134,762  |

※ 향후 촉진구역별 사업시행인가시 건축위원회 심의 또는 조합의견 등에 따라 변경 및 조정될 수 있음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장정비사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 신설

(1) 정비구역의 위치 및 면적

| 구 분 | 재정비촉진사업 명칭  | 위 치             | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |           | 비 고 |
|-----|-------------|-----------------|----------------------|-------------|-----------|-----|
|     |             |                 | 기 정                  | 증 감         | 변 경       |     |
| 신설  | 마천5 재정비촉진구역 | 송파구 마천동 45번지 일대 | -                    | 증)106,514.4 | 106,514.4 | -   |

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 추정<br>비례율             | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%</li> <li>추정비례율 : 99.46%<br/>⇒ (18,054억원 - 10,550억원) / 7,545억원 X 100 ≃ 99.46%</li> <li>- 총 수입 추정 : 18,054억원</li> <li>- 총 지출 추정 : 10,550억원</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 7,545억원</li> </ul>                                                                                                    |
| 개별<br>종전<br>자산<br>추정액 | <ul style="list-style-type: none"> <li>개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인</li> <li>공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.70~1.75)<br/>※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함</li> <li>단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액</li> <li>- 토지 = 개별공시지가(2023년) × 토지면적 × 보정률(1.40~1.70)</li> <li>- 건물 = 개략단가 × 연면적</li> <li>※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 594,000원/㎡를 적용함</li> </ul> |

|                 |                                                 |          |                                    |                                              |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 추정<br>분담금<br>산출 | • 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 X 추정비례율) |          |                                    |                                              |
|                 | 권리자 분양가 추정액(a)                                  |          | 추정 권리가액(b)                         | 추정분담금(a-b)                                   |
|                 | 전용 39㎡형                                         | 539백만원   | 개별 중전자산 추정액<br>X 추정비례율<br>(99.46%) | 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리<br>가액<br>(+: 부담 / -: 환급) |
|                 | 전용 59㎡형                                         | 817백만원   |                                    |                                              |
|                 | 전용 74㎡형                                         | 944백만원   |                                    |                                              |
|                 | 전용 84㎡형                                         | 1,030백만원 |                                    |                                              |
|                 | 전용114㎡형                                         | 1,267백만원 |                                    |                                              |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

### (3) 토지이용계획(신설)

| 구분           | 명칭          | 면적(㎡)     | 비율(%)  | 비고                            |
|--------------|-------------|-----------|--------|-------------------------------|
| 합 계          |             | 106,514.4 | 100.0% | -                             |
| 정비기반<br>시설 등 | 소계          | 23,885.0  | 22.4%  | -                             |
|              | 도로          | 3,270.7   | 3.1%   | -                             |
|              | 공공공지        | 10,638.4  | 10.0%  | -                             |
|              | 공공청사1(복합청사) | 2,059.8   | 1.9%   | 주민센터, 어린이집, 키움센터,<br>공공청사 복합화 |
|              | 공공청사2(파출소)  | 701.8     | 0.7%   | 마천파출소 이전 존치                   |
|              | 공원          | 7,214.3   | 6.8%   | -                             |
| 획 지          | 소계          | 82,629.4  | 77.6%  | -                             |
|              | 획지          | 82,629.4  | 77.6%  | 공동주택 및 부대복리시설                 |

### (4) 용도지역 계획

#### ■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분              | 면적(㎡)     |             |           | 비율(%) | 비고 |
|-----------------|-----------|-------------|-----------|-------|----|
|                 | 기정        | 변경          | 변경후       |       |    |
| 합계              | 106,514.4 | -           | 106,514.4 | 100.0 | -  |
| 제1종일반주거지역       | 1,500.3   | 증) 5,714.0  | 7,214.3   | 6.8   | -  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 78,867.8  | 감) 78,867.8 | -         | -     | -  |
| 제2종일반주거지역       | 20,329.5  | 증) 66,272.4 | 86,601.9  | 81.3  | -  |
| 제3종일반주거지역       | 5,816.8   | 증) 6,881.4  | 12,698.2  | 11.9  | -  |

■ 용도지역 변경사유서

| 구분              | 변경내용                                  | 결정(변경)사유                |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------|
| 제1종일반주거지역       | • 위치 및 면적 변경<br>: 1,500.3㎡ → 7,214.3㎡ | • 성내천변 근린공원 조성          |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | • 면적 변경<br>: 78,867.8㎡ → 0㎡           | • 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정   |
| 제2종일반주거지역       | • 면적 변경<br>: 20,329.5㎡ → 86,601.9㎡    |                         |
| 제3종일반주거지역       | • 면적 변경<br>: 5,816.8㎡ → 12,698.2㎡     | • 공공공지 및 복합청사 토지 활용도 제고 |

■ 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

(5) 도시계획시설 설치계획

■ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 구 모 |    |     |           | 기능       | 연장<br>(m) | 위 치           |               | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일          | 비 고 |
|----|-----|----|-----|-----------|----------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|---------------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |           | 기점            | 종점            |          |           |                     |     |
| 신설 | 중로  | 2  | A   | 9~20      | 국지<br>도로 | 74        | 마천동<br>128-18 | 마천동<br>125-27 | 일반<br>도로 | -         | -                   | -   |
| 기정 | 소로  | 2  | 215 | 8         | 국지<br>도로 | 91        | 마천동<br>43-1   | 마천동<br>44-8   | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 변경 | 중로  | 3  | A   | 11~15     | 국지<br>도로 | 104       | 마천동<br>43-1   | 마천동<br>94-3   | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 3   | 10~14     | 국지<br>도로 | 182       | 마천동<br>115-32 | 마천동<br>125-27 | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | -   |
| 변경 | 소로  | 1  | 3   | 10~14     | 국지<br>도로 | 107       | 마천동<br>115-32 | 마천동<br>125-27 | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | -   |
| 기정 | 소로  | 1  | 20  | 10        | 국지<br>도로 | 189       | 마천동<br>111-5  | 마천동<br>88-4   | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 변경 | 소로  | 1  | 20  | 10        | 국지<br>도로 | 48        | 마천동<br>111-5  | 마천동 111-5     | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 기정 | 소로  | 2  | 208 | 8         | 국지<br>도로 | 61        | 마천동<br>42-4   | 마천동<br>42     | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 변경 | 소로  | 2  | 208 | 6         | 국지<br>도로 | 29        | 마천동<br>42     | 마천동<br>42-1   | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |
| 기정 | 소로  | 2  | 213 | 8         | 국지<br>도로 | 155       | 마천동<br>49     | 마천동<br>49-10  | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26) | -   |

| 구분 | 구 모 |    |     |           | 기능       | 연장<br>(m) | 위 치           |               | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일           | 비 고 |
|----|-----|----|-----|-----------|----------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|----------------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |           | 기점            | 종점            |          |           |                      |     |
| 변경 | 소로  | 2  | 213 | 8         | 국지<br>도로 | 54        | 마천동<br>49     | 마천동<br>48     | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26)  | -   |
| 폐지 | 소로  | 2  | 214 | 8         | 국지<br>도로 | 170       | 마천동<br>47-7   | 마천동<br>48     | 일반<br>도로 | -         | 건고364호<br>(81.9.26)  | -   |
| 신설 | 소로  | 2  | B   | 8~9       | 국지<br>도로 | 61        | 마천동<br>80-10  | 마천동 146-5     | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 기정 | 소로  | 3  | 29  | 7         | 국지<br>도로 | 253       | 마천동<br>111-5  | 마천동<br>128-81 | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 변경 | 소로  | 3  | 29  | 7         | 국지<br>도로 | 168       | 마천동<br>111-5  | 마천동<br>128-81 | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | 30  | 7         | 국지<br>도로 | 351       | 마천동<br>122-42 | 마천동 141-1     | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 기정 | 소로  | 3  | 31  | 6         | 국지<br>도로 | 241       | 마천동<br>87-25  | 마천동 146-5     | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 변경 | 소로  | 3  | 31  | 6         | 국지<br>도로 | 61        | 마천동<br>140-57 | 마천동 146-5     | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | 34  | 6         | 국지<br>도로 | 121       | 마천동<br>77-1   | 마천동<br>80-10  | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -   |
| 신설 | 소로  | 3  | A   | 6         | 국지<br>도로 | 36        | 마천동<br>43-7   | 마천동<br>42-5   | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 기정 | 소로  | 3  | -   | 6~7       | 국지<br>도로 | 424       | 마천동<br>126-1  | 마천동 7<br>6-1  | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 변경 | 소로  | 3  | -   | 6~7       | 국지<br>도로 | 59        | 마천동<br>126-1  | 마천동<br>125-24 | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 3         | 국지<br>도로 | 15        | 마천동<br>44-13  | 마천동 44-12     | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 4         | 국지<br>도로 | 70        | 마천동<br>44     | 마천동<br>44-4   | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 4         | 국지<br>도로 | 19        | 마천동<br>42-4   | 마천동<br>42-6   | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 6         | 국지<br>도로 | 63        | 마천동<br>82-14  | 마천동<br>82-3   | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 6         | 국지<br>도로 | 112       | 마천동<br>124-16 | 마천동<br>95-27  | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |
| 폐지 | 소로  | 3  | -   | 7         | 국지<br>도로 | 108       | 마천동<br>84-10  | 마천동<br>88-8   | 일반<br>도로 | -         | -                    | -   |

※ A,B는 대상지 내 임시도로 번호임

■ 도로 변경사유서

| 변경전 도로명  | 변경후 도로명  | 변경 내용                                                 | 결정 사유                                  |
|----------|----------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| -        | 중로 2-A   | • 도로 신설<br>- B : 9~20m, L : 74m                       | • 마천로변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설           |
| 소로 2-215 | 중로 3-A   | • 도로 폭원 및 연장 변경<br>- B : 8m→11~15m,<br>- L : 91m→104m | • 거마로변 공동주택 진출입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 변경  |
| -        | 소로 2-B   | • 도로 신설<br>- B : 8~9m, L : 61m                        | • 마천시장길변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설         |
| -        | 소로 3-A   | • 도로 신설<br>- B : 6m, L : 36m                          | • 인접 대지(마천동 42-8) 주차장 진입로 확보를 위한 도로 신설 |
| 소로 3-31  | 소로 3-31  | • 도로 연장 변경<br>- L : 241m→61m                          | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경      |
| 소로 1-3   | 소로 1-3   | • 도로 연장 변경<br>- L : 182m→107m                         |                                        |
| 소로 1-20  | 소로 1-20  | • 도로 연장 변경<br>- L : 189m→48m                          |                                        |
| 소로 2-208 | 소로 2-208 | • 도로 폭원 및 연장 변경<br>- B : 8m→6m,<br>- L : 61m→29m      | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 폭원 및 연장 변경 |
| 소로 2-213 | 소로 2-213 | • 도로 연장 변경<br>- L : 155m→54m                          | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경      |
| 소로 2-214 | -        | • 도로 폐지                                               | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지                |
| 소로 3-29  | 소로 3-29  | • 도로 연장 변경<br>- L : 253m→168m                         | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경      |
| 소로 3-30  | -        | • 도로 폐지                                               | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지                |
| 소로 3-34  | -        | • 도로 폐지                                               | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지                |
| 소로 3-    | -        | • 도로 연장 변경<br>- L : 424m→59m                          | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경      |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               | • 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지                |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               |                                        |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               |                                        |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               |                                        |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               |                                        |
| 소로 3-    | -        | • 도로 폐지                                               |                                        |

## ■ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 공원명   | 위 치       | 면적(㎡)     |            |         | 최초<br>결정일           | 비고       |
|----|------------|-------|-----------|-----------|------------|---------|---------------------|----------|
|    |            |       |           | 기정        | 변경         | 변경후     |                     |          |
| 폐지 | -          | 어린이공원 | 마천동 45    | 1,500.3주) | 감) 1,500.3 | -       | 건고364호<br>(81.9.26) | 용마<br>공원 |
| 신설 | ⑥          | 근린공원  | 마천동 47 일대 | -         | 증) 7,214.3 | 7,214.3 | -                   | -        |

주) 기정 면적은 건고364호(81.9.26.)로 결정된 1,500.0㎡가 아닌 2024년 7월 현재 토지대장 면적 기준임

## ■ 공원 변경사유서

| 구분    | 변경내용                          | 변경사유                                    |
|-------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 어린이공원 | • 공원 폐지<br>- 면적 : 감) 1,500.3㎡ | • 촉진사업 추진에 따른 기존 기반시설 폐지                |
| 근린공원  | • 공원 신설<br>- 면적 : 증) 7,214.3㎡ | • 거주민의 여가·휴식 기능을 위해 초등학교 인근 근린<br>공원 신설 |

## ■ 공공공지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 공원명  | 위 치         | 면적(㎡) |             |          | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-------------|-------|-------------|----------|-----------|----|
|    |            |      |             | 기정    | 변경          | 변경후      |           |    |
| 신설 | ④          | 공공공지 | 마천동 151-3일대 | -     | 증) 10,638.4 | 10,638.4 | -         | -  |

## ■ 공원 변경사유서

| 구분   | 변경내용                             | 변경사유                                              |
|------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 공공공지 | • 공공공지 신설<br>- 면적 : 증) 10,638.4㎡ | • 미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식공간으로<br>활용하기 위해 공공공지 신설 |

## ■ 공공청사 결정 조서(신설)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명   | 위 치  | 시설의<br>종류       | 면적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-------|------|-----------------|-------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |       |      |                 | 기정    | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | ⑤          | 공공청사1 | 복합청사 | 마천동<br>127-7 일대 | -     | 증) 2,059.8 | 2,059.8 | -         | -  |
| 신설 | ⑥          | 공공청사2 | 파출소  | 마천동<br>126-4 일대 | -     | 증) 701.8   | 701.8   | -         | -  |

■ 공공청사 결정사유서

| 구분    | 변경내용                         | 변경사유                              |
|-------|------------------------------|-----------------------------------|
| 공공청사1 | • 복합청사 신설<br>- 면적 : 2,059.8㎡ | • 촉진사업 추진에 따라 기존 마천2동 주민센터 이전 복합화 |
| 공공청사2 | • 공공청사 신설<br>- 면적 : 701.8㎡   | • 촉진사업 추진에 따라 기존 마천 파출소 이전 존치     |

(6) 공동이용시설 설치계획

| 시설의 종류         |          | 위 치 | 면 적(㎡)                                           |             |          | 비 고   |
|----------------|----------|-----|--------------------------------------------------|-------------|----------|-------|
|                |          |     | 법 정                                              |             | 계획면적(㎡)  |       |
|                |          |     | 기 준                                              | 면적(㎡)       |          |       |
| 주민<br>공동<br>시설 | 소 계      | 획지  | $(500 + 2,041 \text{세대} \times 2.0) \times 1.25$ | 5,727.5㎡ 이상 | 8,794.1㎡ | -     |
|                | 경로당      | 〃   | $50 + (2,041 \text{세대} \times 0.1)$              | 733.2㎡ 이상   | 750.0㎡   | 지상    |
|                | 어린이 놀이터  | 〃   | $500 + (2,041 \text{세대} \times 0.7)$             | 1,928.7㎡ 이상 | 2,659.1㎡ | 옥외    |
|                | 어린이집     | 〃   | $80 \times 4.29$                                 | 733.2㎡ 이상   | 750.0㎡   | 지상    |
|                | 작은도서관    | 〃   | -                                                | 302.1㎡ 이상   | 310.0㎡   | 지상    |
|                | 주민운동시설   | 〃   | -                                                | -           | 1,200.0㎡ | 옥외    |
|                | 다함께 돌봄센터 | 〃   | 500세대 이상                                         | 66.0㎡ 이상    | 125.0㎡   | 지상    |
|                | 주민공동시설   | 〃   | $50 + (2,041 \text{세대} - 300) \times 0.1$        | 221.1㎡ 이상   | 3,000.0㎡ | 지상/지하 |
| 근린생활시설         |          | 〃   | -                                                | -           | 3,332.0㎡ | 지상    |
| 경비실            |          | 〃   | -                                                | -           | 90.0㎡    | 지상    |
| 관리사무소          |          | 〃   | $10 + (2,041 \text{세대} - 50) \times 0.05$        | 109.6㎡ 이상   | 850.0㎡   | 지상/지하 |

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비·개량계획

| 구분  | 구역구분           |           | 가구 또는 획지 구분 |          | 위 치          | 정비 개량 계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|-----|----------------|-----------|-------------|----------|--------------|-------------|----|----|-----------|----------|----|
|     | 명칭             | 면적(㎡)     | 명칭          | 면적(㎡)    |              | 계           | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신 설 | 마천5<br>재정비촉진구역 | 106,514.4 | 획지          | 82,629.4 | 마천동<br>45 일대 | 434         | -  | -  | 434       | -        | -  |

## ■ 건축시설계획

### ① 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 구역구분               |           | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치           | 주용도                  | 용도 지역         | 건폐율 (%)   | 용적률(%)        |            | 높이(m) /최고 층수    |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------|----------|--------------|----------------------|---------------|-----------|---------------|------------|-----------------|----|---------|--|--|--|--|--|----|-----|--|-----|--|-----|--|---|-------|--------|-------|-------|-----|-------|---|--------|-----|-----|------|-----|------|----|------|---|-----|-----|-------|-----|-------|-----|------|---|-----|-----|-------|-----|-------|-----|------|---|-----|-----|-------|-----|-------|----|------|---|--------|------|-----|-------|-----|-------|---|---|---|----|------|--|--|--|----|-----|--------|------|------|---|-----|-----|----|-----|---|--------|-----|----|----|---|---|---|-----------|-----|-----|----|---|----|---|-----------|-----|-----|----|----|---|---|-----|----|---|----|----|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 명칭                 | 면적(㎡)     | 명칭          | 면적(㎡)    |              |                      |               |           | 정비계획          | 법적상한       |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 신설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 마천5<br>개정비<br>축진구역 | 106,514.4 | 획지          | 82,629.4 | 마천동 45<br>일대 | 공동주택<br>및 부대복<br>리시설 | 제2종<br>일반주거지역 | 50%<br>이하 | 237.15%<br>이하 | 250%<br>이하 | 130m/<br>39층 이하 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| <div>주택의 규모 및<br/>규모별 건설비용</div> <div><div><div>• 주택공급계획 : 2,041세대</div><div>• 전체 건립규모(전용면적 기준)</div></div><table><thead><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수(비율)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th colspan="2">합 계</th><th colspan="2">분 양</th><th colspan="2">입 대</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>2,041</td><td>100.0%</td><td>1,633</td><td>80.0%</td><td>408</td><td>20.0%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>187</td><td>9.2%</td><td>107</td><td>5.2%</td><td>80</td><td>3.9%</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>479</td><td>23.5%</td><td>340</td><td>16.7%</td><td>139</td><td>6.8%</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>544</td><td>26.7%</td><td>433</td><td>21.2%</td><td>111</td><td>5.4%</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>601</td><td>29.4%</td><td>523</td><td>25.6%</td><td>78</td><td>3.8%</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>114㎡</td><td>230</td><td>11.3%</td><td>230</td><td>11.3%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table><div><div>• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 88.7%</div><div>• 입대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 20.0%</div></div><table><thead><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">입대주택</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>재개발 의무</th><th>법적상한</th><th>기부채납</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>408</td><td>252</td><td>50</td><td>106</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>80</td><td>80</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>139</td><td>86</td><td>-</td><td>53</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>111</td><td>86</td><td>25</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>78</td><td>-</td><td>25</td><td>53</td><td>-</td></tr></tbody></table><div><div>• 재개발사업의 입대주택 및 주택규모별 건설비용</div><div>- 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 입대주택 건설(「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 증가된 세대수, 연면적 및 입대주택 제외)<br/>⇒ 연면적의 10.01% 계획 (30,558.55㎡, 252세대)</div><div>- 전체 입대주택 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 입대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용 40㎡이하의 입대주택으로 건설(「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 입대주택 제외)<br/>⇒ 252세대 × 30% = 76세대(기준) ≤ 80세대(계획)</div></div></div> <div>건축물의<br/>건축선에 관한 계획</div> <div><div>• 건축한계선 지정(보도형 전면공지로 계획)</div><div>- 획지 및 공공보행통로변 : 3m 이상</div><div>- 공공청사변 : 3m 이상</div><div>- 중로3-A변 : 3m 이상 (보도형 전면공지로 계획, 지상권 설정)</div><div>- 공공공지변 : 3m 이상</div><div>• 벽면한계선 지정 : 건축한계선으로부터 3m 이상<br/>(쾌적한 보행환경을 위해 건축한계선 내 보도형 전면공지로 조성되는 구간에 한함)<br/>※건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름</div></div> <div>기타사항에 관한 계획</div> <div><div>• 공공보행통로 2개소(폭원 6m)</div></div> <div>심의완화 사항</div> <div><div>• 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화</div><div>• 법적상한용적률 완화</div><div>• 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)</div></div> |                    |           |             |          |              |                      |               |           |               |            |                 | 구분 | 세대수(비율) |  |  |  |  |  | 비고 | 합 계 |  | 분 양 |  | 입 대 |  | 계 | 2,041 | 100.0% | 1,633 | 80.0% | 408 | 20.0% | - | 85㎡ 이하 | 39㎡ | 187 | 9.2% | 107 | 5.2% | 80 | 3.9% | - | 59㎡ | 479 | 23.5% | 340 | 16.7% | 139 | 6.8% | - | 74㎡ | 544 | 26.7% | 433 | 21.2% | 111 | 5.4% | - | 84㎡ | 601 | 29.4% | 523 | 25.6% | 78 | 3.8% | - | 85㎡ 초과 | 114㎡ | 230 | 11.3% | 230 | 11.3% | - | - | - | 구분 | 입대주택 |  |  |  | 비고 | 합 계 | 재개발 의무 | 법적상한 | 기부채납 | 계 | 408 | 252 | 50 | 106 | - | 40㎡ 이하 | 39㎡ | 80 | 80 | - | - | - | 40~60㎡ 이하 | 59㎡ | 139 | 86 | - | 53 | - | 60~85㎡ 이하 | 74㎡ | 111 | 86 | 25 | - | - | 84㎡ | 78 | - | 25 | 53 | - |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 세대수(비율)            |           |             |          |              |                      | 비고            |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 합 계                |           | 분 양         |          | 입 대          |                      |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2,041              | 100.0%    | 1,633       | 80.0%    | 408          | 20.0%                | -             |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 85㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 39㎡                | 187       | 9.2%        | 107      | 5.2%         | 80                   | 3.9%          | -         |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 59㎡                | 479       | 23.5%       | 340      | 16.7%        | 139                  | 6.8%          | -         |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 74㎡                | 544       | 26.7%       | 433      | 21.2%        | 111                  | 5.4%          | -         |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 84㎡                | 601       | 29.4%       | 523      | 25.6%        | 78                   | 3.8%          | -         |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 85㎡ 초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 114㎡               | 230       | 11.3%       | 230      | 11.3%        | -                    | -             | -         |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 입대주택               |           |             |          | 비고           |                      |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 합 계                | 재개발 의무    | 법적상한        | 기부채납     |              |                      |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 408                | 252       | 50          | 106      | -            |                      |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 40㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 39㎡                | 80        | 80          | -        | -            | -                    |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 40~60㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59㎡                | 139       | 86          | -        | 53           | -                    |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
| 60~85㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 74㎡                | 111       | 86          | 25       | -            | -                    |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 84㎡                | 78        | -           | 25       | 53           | -                    |               |           |               |            |                 |    |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |   |       |        |       |       |     |       |   |        |     |     |      |     |      |    |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |     |      |   |     |     |       |     |       |    |      |   |        |      |     |       |     |       |   |   |   |    |      |  |  |  |    |     |        |      |      |   |     |     |    |     |   |        |     |    |    |   |   |   |           |     |     |    |   |    |   |           |     |     |    |    |   |   |     |    |   |    |    |   |

② 용적률 계획

| 구 분                  |                  | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|----------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|
| 토지이용<br>계획           |                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                       | 획지<br>(공동주택<br>용지)                                                                                                                                                                                             | 새로 설치하는 공공시설 등 |            |                                | 새로<br>설치하는<br>정비기반시설<br>내 국·공유지                                                  | 획지 내 용도 폐지<br>되는 기존<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 |           |
|                      |                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                | 소계             | 정비기반<br>시설 | 정비기반시설 외<br>공공시설<br>토지 및<br>지분 |                                                                                  |                                          | 건축물<br>환산 |
|                      |                  | 106,514.4㎡                                                                                                                                                                                                        | 82,629.4㎡                                                                                                                                                                                                      | 31,810.9㎡      | 21,123.4㎡  | 6,843.8㎡                       | 3,843.7㎡                                                                         | 4,224.7㎡                                 | 16,898.3㎡ |
| 공공<br>시설<br>제공<br>면적 | 소 계              | • 순부담율 : 10.03% (축진구역 면적 대비)<br>• 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지<br>= 31,810.9㎡ - 4,224.7㎡ - 16,898.3㎡ = 10,687.9㎡                                                        |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      | 토지               | • 정비기반시설 : 21,123.4㎡<br>- 도로 : 3,270.7㎡, 공공공지 : 10,638.4㎡, 공원 : 7,214.3㎡<br>• 정비기반시설 외 공공시설 : 2,761.6㎡<br>- 복합청사 : 2,059.8㎡, 파출소 : 701.8㎡                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      | 토지<br>지분         | • 정비기반시설 외 공공시설 : 4,082.2㎡<br>- 임대주택 : 4,082.2㎡                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      | 건축<br>물<br>환산    | • 복합청사(주민센터)환산부지 : 641.1㎡ (연면적 1,712.5㎡)<br>• 복합청사(어린이집)환산부지 : 354.0㎡ (연면적 825.0㎡)<br>• 복합청사(키움센터)환산부지 : 253.0㎡ (연면적 625.0㎡)<br>• 복합청사(공공청사)환산부지 : 545.8㎡ (연면적 1,337.5㎡)<br>• 파출소 환산부지 : 244.9㎡ (연면적 600.0㎡)      |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                | • 임대주택 환산부지 : 1,804.9㎡<br>- 연면적 15,845.61㎡<br>- 총 106세대 = 전용59㎡ 53세대, 전용84㎡ 53세대 |                                          |           |
|                      | 기준               | • 기준용적률 : 209.27%<br>(소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 상향)                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
| 용적<br>률              | 정비<br>계획<br>(상한) | • 정비계획 용적률 : 237.15% 이하<br>= 기준용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7~1.0 × α현금·건축물)}<br>= 209.27% × {(1 + 1.3×0.8405×0.0843) + (1.0×0.0230 + 0.7×0.0260)} = 237.15%                                                 |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      |                  | α토지                                                                                                                                                                                                               | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 6,620.4㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0843                                                                                                                               |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      |                  | α현금·<br>건축물                                                                                                                                                                                                       | [공공임대주택]<br>= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 1,804.9㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0230<br>[공공임대주택 외]<br>= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 2,038.8㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0260 |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      |                  | 가중치                                                                                                                                                                                                               | = 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률<br>= 175.88% ÷ 209.27% = 0.8405                                                                                                                                                         |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |
|                      | 법적<br>상한         | ※ 막다른 도로(6m) 제공 면적(223.8㎡)은 α토지 등 상한용적률 산정에서 제외<br>※ 상한용적률, 가중치는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(‘23.12)」 적용<br>※ 재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선(공동주택지원과-23010호)에 따라 공공임대주택은 건축물 계수 1.0 적용<br>• 250.0% 이하 (건축계획 용적률 적용) |                                                                                                                                                                                                                |                |            |                                |                                                                                  |                                          |           |

## (8) 정비사업 시행계획

| 구분 | 사업시행방법  | 시행예정시기                     | 사업시행 예정자                  | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                                                                                       | 비고 |
|----|---------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 신설 | 주택재개발사업 | 정비구역 변경지정 고시<br>일로부터 4년 이내 | 마천5구역<br>재개발사업 조합<br>(예정) | <ul style="list-style-type: none"> <li>현황 : 1,618세대</li> <li>계획 : 2,041세대</li> <li>증감 : 증) 423세대</li> </ul> | -  |

## (9) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

## ① 재개발 임대주택 건설계획

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획 기준       | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하</li> <li>※전체 세대수연면적, 전체 임대주택 세대수임대주택 비율 산정 시 도시정비법 제54조에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외</li> </ul>                                                                                                              |       |         |
| 산출 근거       | <ul style="list-style-type: none"> <li>재개발 공공임대주택 건설계획 : 252세대</li> <li>상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,941세대)의 15% 이상<br/>⇒ 1,941세대 × 15% = 292세대 이상 &gt; 252세대 계획</li> <li>상한용적률에 해당하는 전체 연면적(305,147.11㎡)의 10% 이상<br/>⇒ 305,147.11㎡ × 10% = 30,514.71㎡ 이상 &lt; 30,558.55㎡(252세대) 계획 (확보)</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설<br/>⇒ 252세대 × 30% = 76세대 이상 &lt; 80세대 계획</li> </ul> |       |         |
| 구분          | 임대주택 총 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계         | 252                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12.3  | 100.0   |
| 40㎡이하       | 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3.9   | 31.8    |
| 40㎡초과~50㎡이하 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -     | -       |
| 50㎡초과~60㎡이하 | 86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.2   | 34.1    |
| 60㎡초과       | 86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.2   | 34.1    |

## ② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

|                      |            |                                                                                                                                                                                                |         |     |         |           |
|----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|---------|-----------|
| 계획 기준                |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>                                    |         |     |         |           |
| 법적상한용적률(건축계획)        |            | • 249.77%                                                                                                                                                                                      |         |     |         |           |
| 상한용적률                |            | • 237.15%                                                                                                                                                                                      |         |     |         |           |
| 국민주택규모<br>주택<br>의무면적 | 용적률 증가분    | • $249.77\% - 237.15\% = 12.62\%$                                                                                                                                                              |         |     |         |           |
|                      | 증가용적률의 50% | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>12.62\% \times 50\% = 6.31\%</math></li> <li>• <math>6.31\% \times 82,629.4\text{㎡}</math> (제2종 획지면적) = <math>5,213.9\text{㎡}</math></li> </ul> |         |     |         |           |
|                      | 의무면적       | • $5,213.9\text{㎡}$ 이상                                                                                                                                                                         |         |     |         |           |
| 국민주택규모 주택<br>확보계획    |            | 전용면적(㎡)                                                                                                                                                                                        | 공급면적(㎡) | 세대수 | 연면적(㎡)  | 비고        |
|                      |            | 합계                                                                                                                                                                                             | -       | 50  | 5,244.3 | ≥ 5,213.9 |
|                      |            | 74                                                                                                                                                                                             | 97.79   | 25  | 2,444.8 |           |
|                      |            | 84                                                                                                                                                                                             | 111.98  | 25  | 2,799.5 |           |

## ③ 기부채납 임대주택 계획

| 기부채납<br>주택계획 | 전용면적   | 공급면적    | 계약면적    | 세대수 | 기부채납 면적(㎡) |         |
|--------------|--------|---------|---------|-----|------------|---------|
|              |        |         |         |     | 대지지분       | 건축물 환산  |
| 합계           | -      | -       | -       | 106 | 4,082.2    | 1,804.9 |
| 59㎡          | 59.99㎡ | 80.05㎡  | 124.30㎡ | 53  |            |         |
| 84㎡          | 84.99㎡ | 111.98㎡ | 174.67㎡ | 53  |            |         |

## (10) 환경보전·재난방지에 관한 계획

## ■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분       | 계획내용        |                                                                                                                                                                                         |  | 비고 |
|----------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|
| 환경<br>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<br>환경 | • 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화                                                                                                                                    |  | -  |
| 재난<br>방지 | 화재          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> <li>• 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul>                      |  | -  |
|          | 수해          | • 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내 부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립                                                                                               |  | -  |
|          | 교통          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획</li> <li>• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul> |  | -  |
|          | 범죄예방        | • 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보                                                                                                                                                  |  | -  |

## ■ 환경성 검토결과

| 검토항목 | 목표기준       | 준수 여부              | 현황 및 검토결과                                                                               | 계획에의 반영사항                                                                | 비고 |
|------|------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | 비오톱        | 비오톱보전 등급 향상        | ■ 비오톱유형평가도 3~5등급, 개별비오톱평가도3등급 및 평가제외지역                                                  | • 계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도                                     | -  |
| 2    | 생태 네트워크    | 녹지네트워크 연결성 확보      | ■ 일부 조경수목 및 일부 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음<br>• 계획지구 북측에는 천마산 및 천마근린공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음 | • 획지 내 장래 녹지계획을 수립                                                       | -  |
| 3    | 동·식물상      | 동·식물상 보호           | -                                                                                       | • 도심지(대지)로 해당사항 없음                                                       | -  |
| 4    | 자연환경 자산    | 자연환경 보전            | -                                                                                       | • 해당 사항 없음                                                               | -  |
| 5    | 토지이용       | 종합적인 토지이용계획        | ■ 토지이용 현황 및 용도지역 조사                                                                     | • 기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립                                       | -  |
| 6    | 토양         | 토양오염 최소화           | -                                                                                       | • 토양오염 발생하지 않음                                                           | -  |
| 7    | 지형·지질      | 지형·지질 변동 최소화       | ■ 표고 26.6~35.2m, 대부분 경사도 10° 미만의 평탄지형                                                   | • 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화               | -  |
| 8    | 물순환, 수리·수문 | 생태면적률 30% 자연물순환 유지 | ■ 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음                                                       | • 생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조경녹지 확보 계획                                        | -  |
| 9    | 수질 (지표·지하) | 수질오염 방지            | ■ 주변 하천 수질현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수발생                                           | • 공사 시 토사유출에 따른 수질저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획                          | -  |
| 10   | 바람         | 바람길 확보             | ■ 건물주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생                                                         | • 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치                                             | -  |
| 11   | 열          | 열환경 영향 최소화         | -                                                                                       | • 열섬현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성                                           | -  |
| 12   | 대기질·미세먼지   | 대기오염 최소화           | ■ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향<br>• 운영 시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상                         | • 세류측면살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리<br>• 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화 | -  |
| 13   | 악취         | 악취공해 해결            | -                                                                                       | • 해당 사항 없음                                                               | -  |
| 14   | 온실가스       | 온실가스 저감            | ■ 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출                                                            | • 계획지구내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감                           | -  |
| 15   | 친환경적 자원순환  | -                  | ■ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생                                                      | • 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량<br>• 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리  | -  |
| 16   | 에너지        | 에너지절약/효율 극대화       | ■ 지역 에너지 소비현황 조사<br>• 향후 에너지사용량 추정                                                      | • 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정                                       | -  |

| 검토항목 | 목표기준      | 준수 여부        | 현황 및 검토결과                                                                                             | 계획에의 반영사항                                                                                             | 비고 |
|------|-----------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 17   | 소음·진동     | 소음·진동 최소화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사 시 투입장비에 의한 소음발생</li> <li>운영 시 교통소음발생</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치, 녹지 등 식재공간 조성</li> </ul> | -  |
| 18   | 경관        | Skyline보전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 시설물과의 조화</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>건물 배치, 높이 설정에 반영</li> </ul>                                    | -  |
|      |           | 가로녹시율 최소 30% | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최소 1~2%로 조사</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>조경 공간의 확보</li> </ul>                                           | -  |
|      |           | 주변경관과의 조화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>대부분 노후 건축물이 입지하고 있음</li> <li>대부분 인공적 경관이 주를 이룸</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도</li> </ul>                           | -  |
| 19   | 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요</li> <li>계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변과 연계하는 녹지축 조성</li> <li>주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택</li> </ul>  | -  |
| 20   | 일조        | 일조 침해 최소화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>전면도로, 폭원, 필지규모 등을 고려하여 높이 계획을 차등화하였음</li> </ul>                | -  |
| 21   | 보행친화공간    | 보행친화형 도시 조성  | <ul style="list-style-type: none"> <li>보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획</li> </ul>                       | -  |
| 22   | 전파장해      | -            | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                            | -                                                                                                     | -  |
| 23   | 인구        | -            | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                            | -                                                                                                     | -  |
| 24   | 주거        | -            | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                            | -                                                                                                     | -  |
| 25   | 산업        | -            | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                            | -                                                                                                     | -  |

## (11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황     | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비 고      |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 대상지 북측 남천초등학교 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기질, 소음 및 진동대책               <ul style="list-style-type: none"> <li>공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립</li> <li>건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함</li> </ul> </li> <li>보행안전대책               <ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행</li> <li>보행안전에 위하여 사업완료 후 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시 등)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하겠음</li> </ul> </li> </ul> | 상대 보호 구역 |

## (12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 구 분         | 계 획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비 고 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 이주·<br>철거시  | <ul style="list-style-type: none"> <li>폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영</li> <li>가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작~철거완료시까지 사고 발생 방지를 위한 정비, 유지</li> <li>유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방</li> <li>이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치</li> <li>현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내</li> </ul> | -   |
| 공동주택<br>건설시 | <ul style="list-style-type: none"> <li>범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성</li> <li>구역내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄발생 예방</li> <li>공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치</li> </ul>                                                                                                                    | -   |

## 21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

5. 관계도면 및 지구단위계획 결정 사항 및 기타 자세한 내용은 거여·마천재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 같음)

6. 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

□ 2024년 제2차 도시재정비(수권)소위원회 의견 및 조치계획 심의 결과  
: 수정가결

## ○ 안전개요

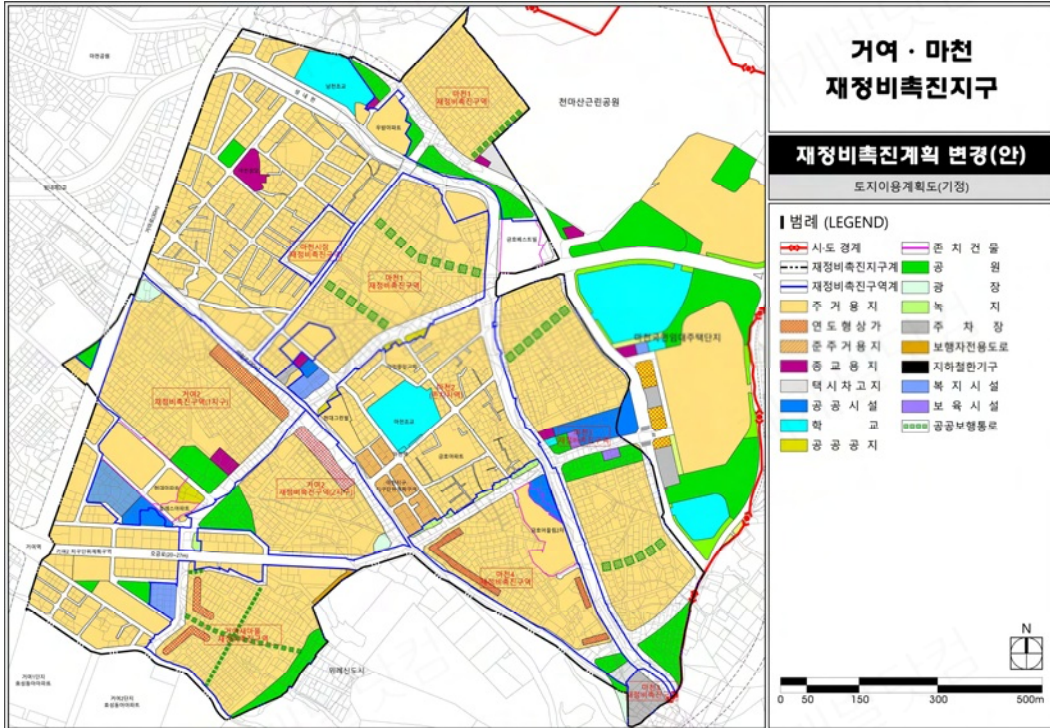
- 위치 : 송파구 마천동 45번지 일대(106,514.4㎡)
- 주요 내용 ※신속통합기획에 따른 구역 지정 및 계획수립
- ▶ 용도지역 변경 : 제2종(7층) → 제2종일반등
- ▶ 기반시설 계획 : 도로, 공원, 공공공지, 복합청사(주민센터, 어린이집등),

파출소(이전)

- ▶ 용적률 : 250%이하 / 순분담 : 10.03%
- ▶ 건폐율 : 50%이하 / 높이: 39층 이하(130m) / 세대수 : 2,041세대(임대 408 포함)

| 구분                                    | 심의결과     | 심의의견                                                                                                                                                           | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고       |
|---------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 2024년<br>제2차<br>도시재정비<br>(수권)<br>소위원회 | 수정<br>가결 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공보행통로는 북측 남천초교에서 남측 마천로까지 연속적으로 조성될 수 있도록 건축한계선 등을 통한보행 공간 확보 방안 검토</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공보행통로 남측에 접한 파출소 주변으로 건축한계선 3m를 확보 보행 공간으로 조성하여 연계 하겠음</li></ul>                                                                                                                                                                                                                      | 반영       |
|                                       |          | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공공지는 추후 사업 추진시 신속 통합기획 콘셉트를 고려한 계획이 수립될 수 있도록 할 것</li></ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공공지 활용에 대한 구체적인 사업계획 수립 시 재협의 하겠음</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                           | 추후<br>반영 |
|                                       |          | <ul style="list-style-type: none"><li>• 다음사항은 향후 교통영향평가에서 적정 여부 논의될 수 있도록 할 것</li></ul> <p>① 파출소 이전부지와 건축물(마천로 281) 사이 막다른 도로는 교통혼잡과 보행환경을 개선할 수 있는 방안을 강구</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• 마천로 281 건물의 주차대수는 4대로 막다른 도로 교통량은 크지 않을 것으로 사료되며, 파출소변 건축한계선 3m 계획하여 보행공간을 확보하겠음</li><li>• 향후 교통영향평가 시 교차로 기하구조 개선, 교통안전시설 설치(반사경 등)를 통해 차량진출입에 따른 보행안전 확보 및 교통 혼잡을 최소화하겠음</li></ul>                                                                                                   | 추후<br>반영 |
|                                       |          | <p>② 소로 3-29는 향후 교통량 증가 등을 고려하여 획지 내부 연결 도로 필요 여부 검토</p>                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 마천로변 진입도로(중로 2-A, 연장 70m)에 공공청사 출입구 및 단지 내 출입구가 근거리 내 위치하고,</li><li>• 획지 내부 소로 3-29 연결 시, 남북간 공공보행통로와 차량동선의 상충이 우려되며 잔여지(획지)의 토지이용 활용도가 저하됨</li><li>• 향후 교통영향평가 시 마천1구역, 마천시장 정비사업 등의 관련계획을 면밀히 연계 검토하고, 소로 3-29의 도로기능, 접속부 처리, 차량출입구 위치 등을 고려하여 획지 내부 연결도로의 필요성을 재검토하도록 하겠음</li></ul> | 추후<br>반영 |

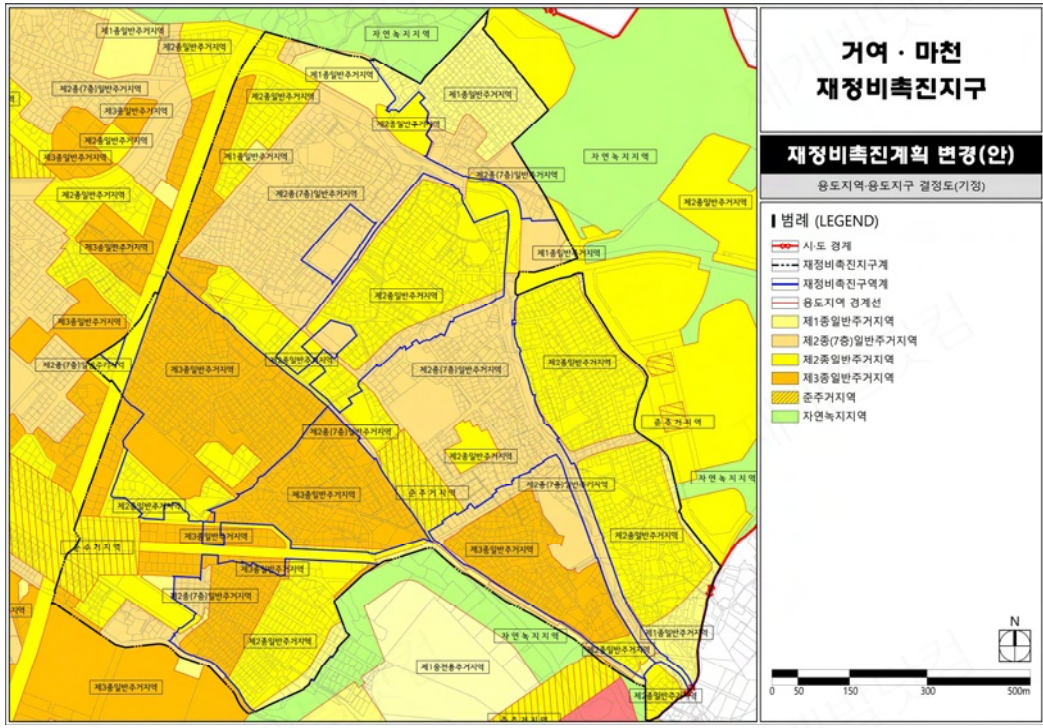
# **토지이용계획도(기정)**



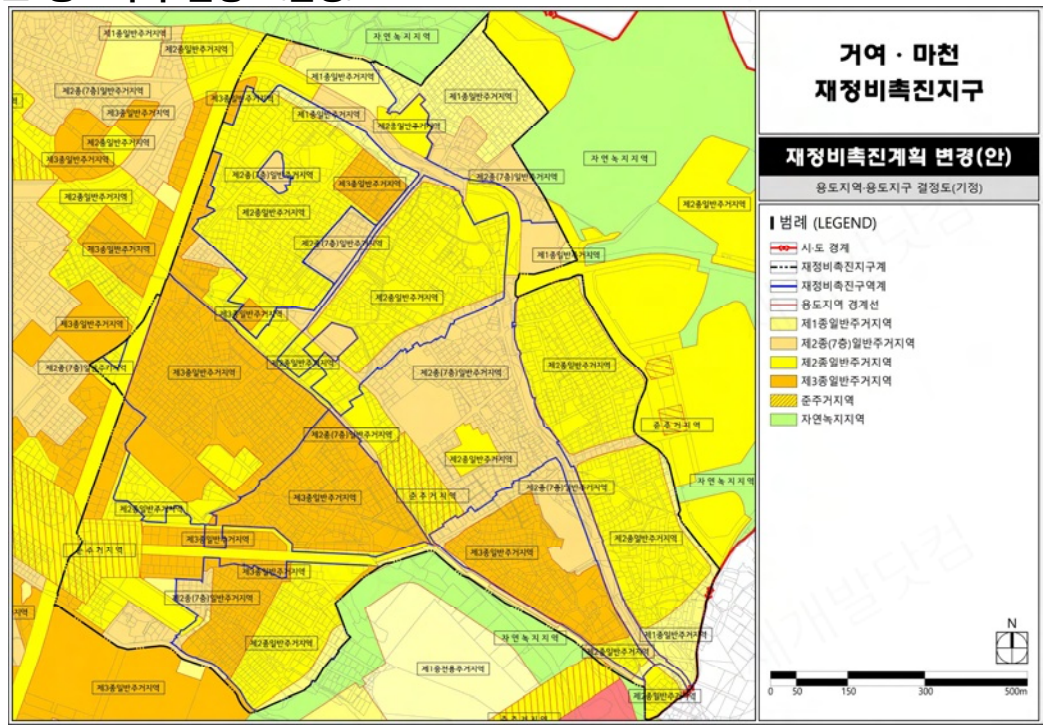
# **토지이용계획도(변경)**



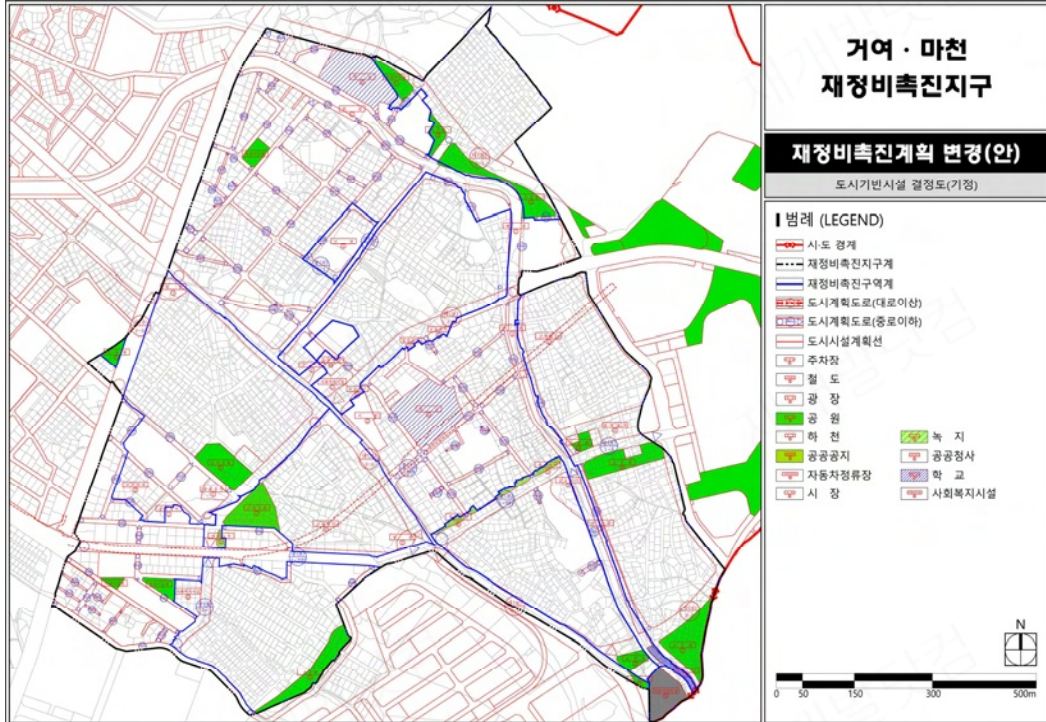
■ 용도지역 결정도(기정)



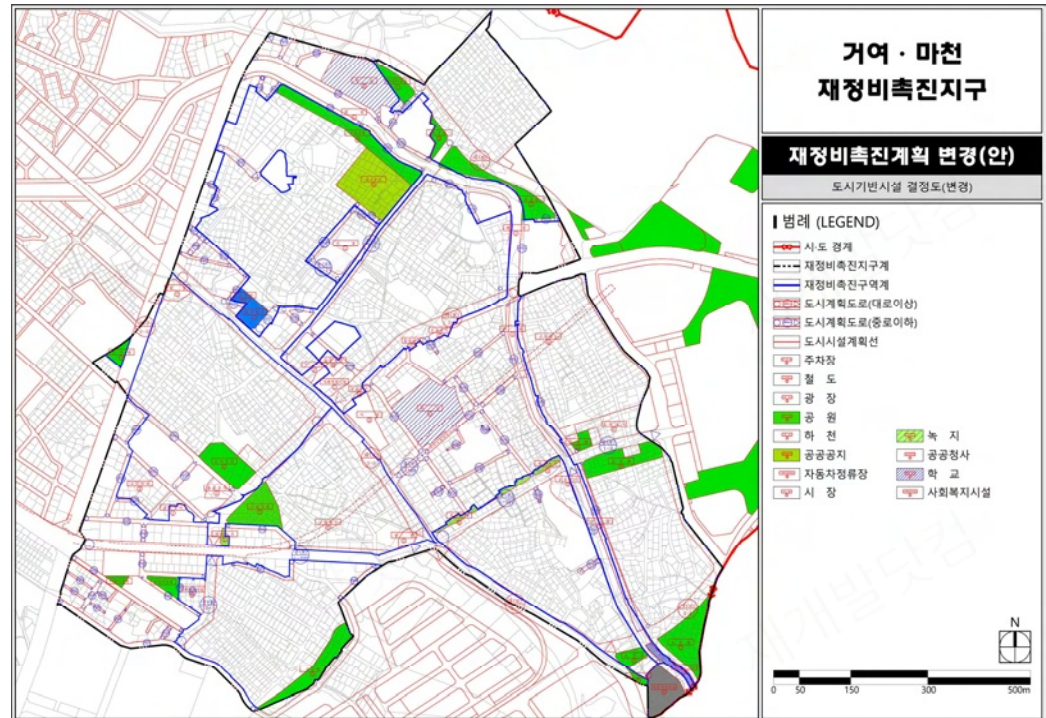
■ 용도지역 결정도(변경)



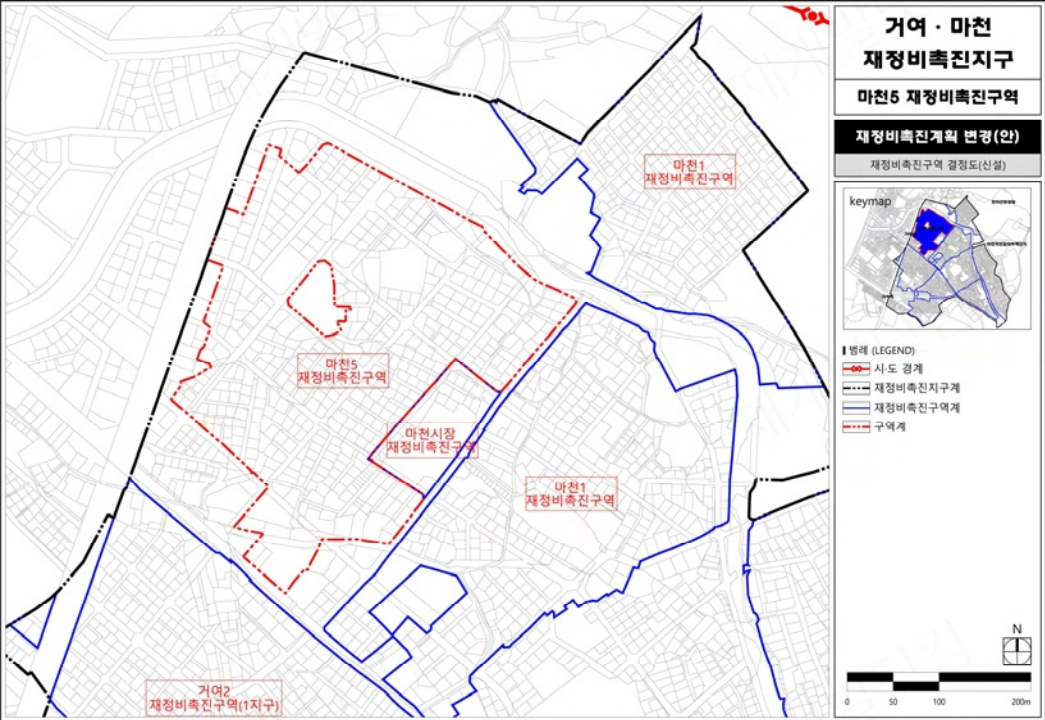
### ■ 도시계획시설 결정도(기정)



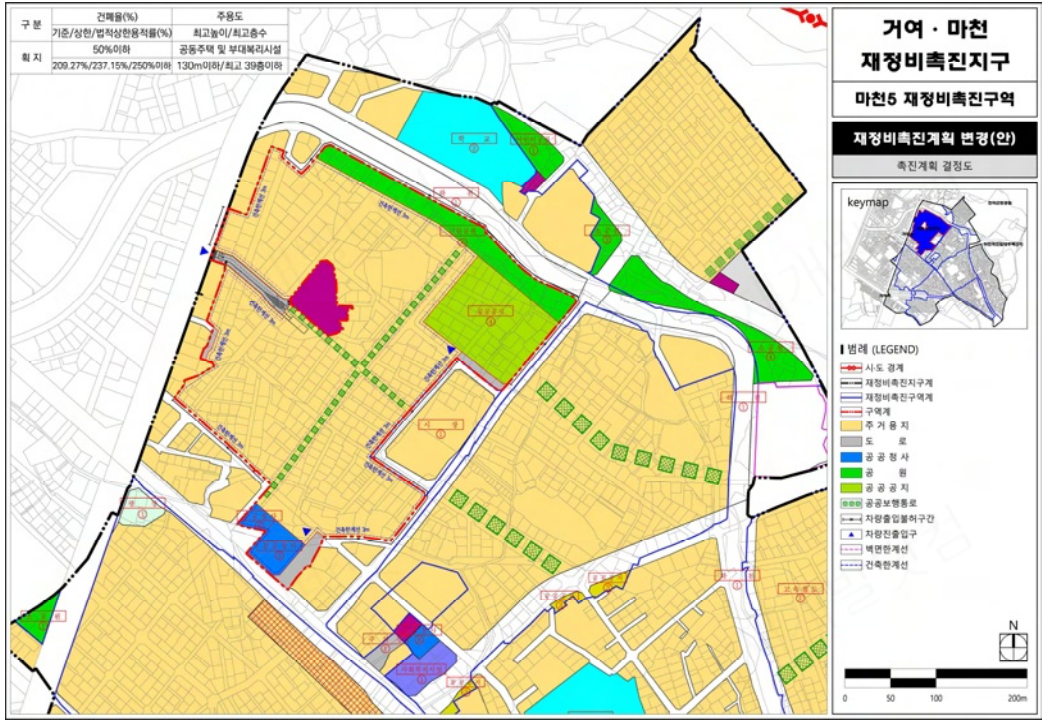
### ■ 도시계획시설 결정도(변경)



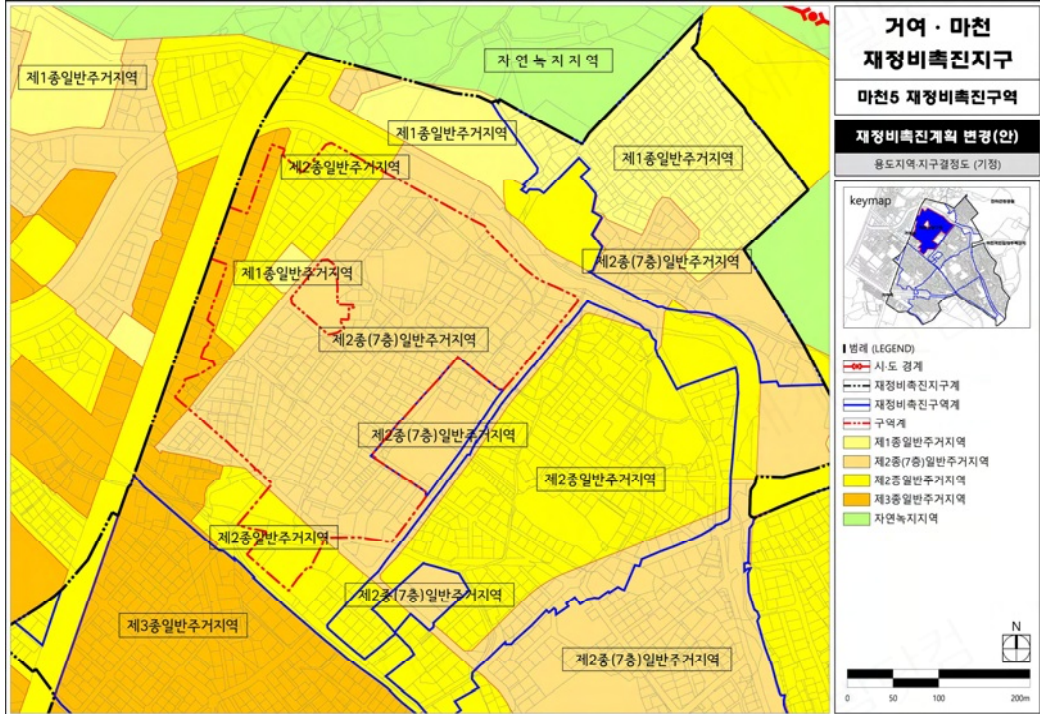
■ 마천5 재정비촉진구역 결정도



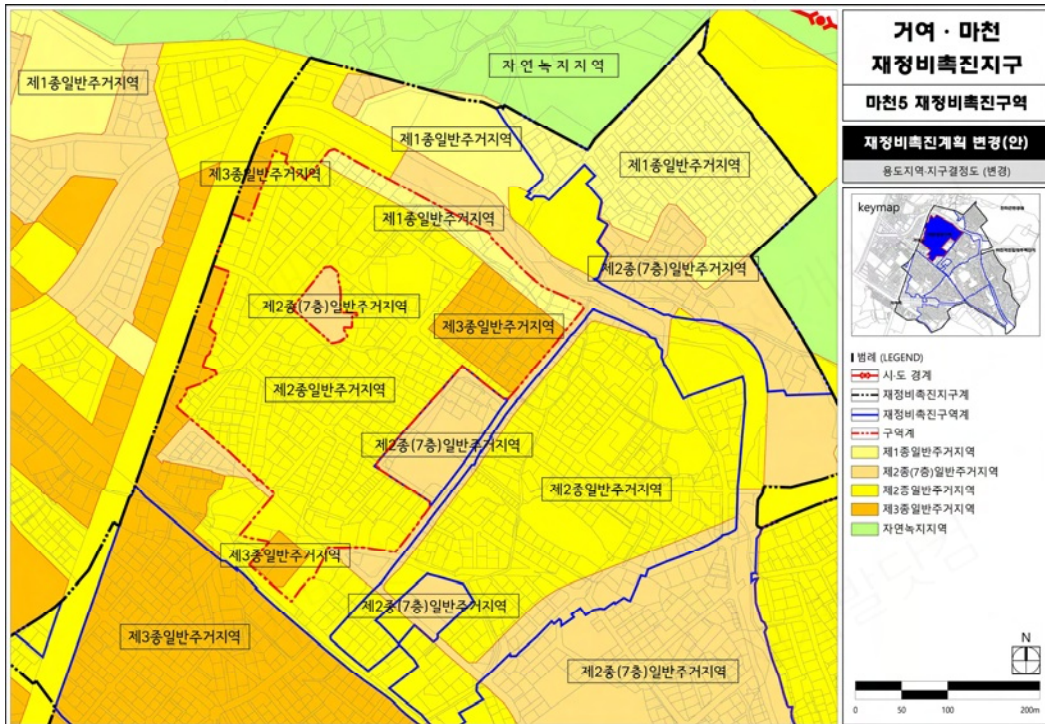
■ 마천5 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도



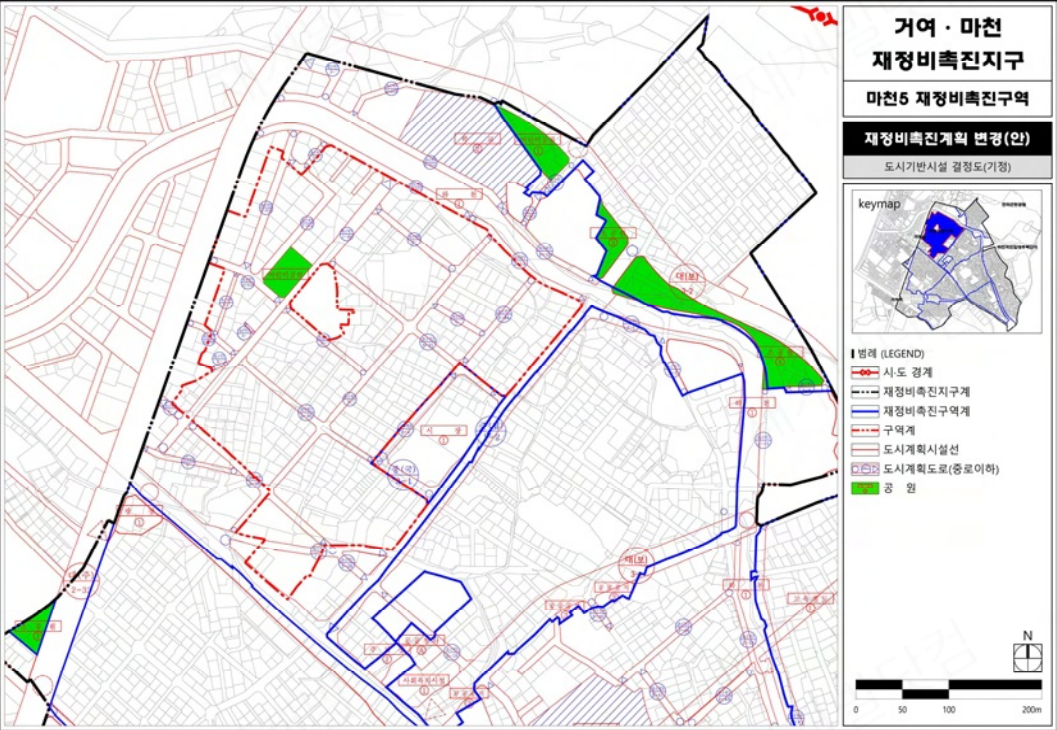
### ■ 마천5 재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



### ■ 마천5 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



■ 마천5 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 마천5 재정비도시계획시설 결정도(변경)

