

서울특별시 송파구 공고 제2017-646호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.08.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.04.07), 제2011-98호(2011.04.21), 제2011-112호(2011.05.06), 제2011-259호(2011.09.08), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.05.10), 제2012-191호(2012.07.26), 제2013-190호(2013.06.20), 제2013-446호(2013.12.26), 제2014-378호(2014.11.06) 및 제2017-55호(2017.02.23)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정 등 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,

2. 서울특별시 고시 제2011-98호(2011.04.21)로 존치정비구역→재정비촉진구역으로 변경결정 되었으나, 2013.06.13 대법원판결(판결번호 : 2013두4262)로 재정비촉진구역 지정 취소된 마천3존치정비구역의 재정비촉진구역 지정요건이 충족(노후·불량건축물에 대한 현장 안전점검을 실시한 결과, 노후도가 재정비촉진구역 지정요건 충족)되어

재정비 촉진구역으로 지정하고, 지역여건에 맞는 재정비촉진계획으로 계획을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제1항에 의거 재정비촉진계획(변경) 결정(안)을 수립하여 동법 제9조제3항 및 동법시행령 제9조제1항에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.

2017년 5월 4일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 05. 04 ~ 2017. 05. 18 (공고일로부터 14일간)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과 (02-2147-2897), 마천1동 주민센터 (02-2147-4120)

다. 공람사유 : 마천3존치정비구역의 재정비촉진구역 지정 및 계획 변경

라. 공람내용 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정(안)

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기 정	변경	변경후	
거여·마천 재정비촉 진지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,843.2	-	1,043,843.2	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

◦ 목표연도: 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(m ²)			비율(%)
			기 정	증 감	변 경	
총 계			1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0
촉진지구	주거용지	소 계	691,293.2	증) 3,832.0	695,125.2	66.59
		공동주택	361,210.6 (27,964.0)	증) 3,832.0 (-)	365,042.6 (27,964.0)	37.97 (2.68)
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.93
		종교용지	7,274.9	-	7,274.9	0.70
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29
		대 지	-	-	-	-
		존치관리	310,048.7	-	310,048.7	29.7
	정비 기반 시설 용지	소 계	352,550.0	감) 3,832.0	348,718.0	33.41
		도 로	214,594.4	증) 2,896.0	217,490.4	20.84
		공 원	47,609.7	감) 6,428.0	41,181.7	3.94
		녹 지	11,740.7	감) 4,171.0	7,569.7	0.73
		광 장	2,635.8	-	2,635.8	0.25
		하 천	28,059.9	감) 2,248.0	25,811.9	2.47
		학 교	22,448.4	-	22,448.4	2.15
		문화체육시설	-	-	-	-
		공공청사 및 사회복지시설	16,129.3	감) 599.0	15,530.3	1.49
		공공공지	7,289.9	-	7,289.9	0.70
		주차장	2,041.9	-	2,041.9	0.20
		공용버스차고지	-	증) 5,218.0	5,218.0	0.50
		유치원	-	증) 300.0	300.0	0.03
		보육시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	0.11

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (56,042인 / 12,791호)

○ 총괄현황 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		12,685	증) 106	12,791	45,757	증) 285	46,042	2.69인 적용
사 업 구 역	소 계	9,770	증) 106	9,876	26,281	증) 285	26,566	
	60㎡이하	4,770	감) 207	4,563	12,831	감) 557	12,274	
	60~85㎡이하	4,298	증) 107	4,405	11,562	증) 287	11,849	
	85㎡초과	702	증) 206	908	1,888	증) 555	2,443	
존치지역		2,915	-	2,915	19,476	-	19,476	2.56인 적용

○ 구역별 현황 : 변경

구 분			현황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	7,908	1,862	2,915	12,685	8,073	1,843	2,915	12,791
재 정 비 축 진 구 역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185	185	-	-	185
	마천1		1,381	2,205	480	-	2,685	2,205	480	-	2,685
	마천3		1,698	1,887	480	-	2,367	2,052	421	-	2,473
	마천4		573	1,082	307	-	1,389	1,082	307	-	1,389
	존치관리구역			1036	-	-			-	-	
지구편입 (거여새마을, 마천성당)			1,136	-	-	2,915	2,915	-	-	2,915	2,915
마천2구역			743	-	-			-	-		

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

○ 교육시설 : 변경

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		22,914.4	증) 300.0	23,214.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	-	11,993.4	
유치원	마천동 363-6일대	-	증) 300.0	300.0	마천3구역(신설)

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		23,419.2	감) 599.0	22,820.2	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	-	3,254.3	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 치안센터, 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 128-18일대	4,386.0	-	4,386.0	• 마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소 - 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 361-16일대	5,701.0	감) 599.0	5,102.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	-	5,639.9	• 공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 156-312일대 (마천1구역)	183.0	-	183.0	• 공공공지

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			47,609.7	감) 6,428.0	41,181.7	12개소
근 린 공 원	소 계		34,361.0	감) 13,138.0	21,223.0	3개소
	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,569.0	-	10,569.0	
	나무그늘근린공원	마천동 331-1일대	13,750.0	감) 13,138.0	612.0	
	솔향근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	-	10,042.0	
어 린 이 공 원	소 계		10,608.0	감) 6,983.0	3,625.0	4개소
	두레어린이공원	마천동 364-5일대	7,058.0	감) 6,983.0	75.0	
	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	-	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
소 공 원	소 계		2,640.7	증) 13,693.0	16,333.7	5개소
	1	거여동 181-143일대	1,139.7	-	1,139.7	
	2	마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	
	3	마천동 363-2일대		증) 591.0	591.0	
	4	마천동 364-8일대		증) 5,420.0	5,420.0	
	5	마천동 276일대		증) 7,682.0	7,682.0	

○ 녹지 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		11,740.7	감) 4,171.0	7,569.7	6개소
경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	-	3,236.0	
경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	-	651.0	
경관녹지	마천동 207-2일대	2,596.0	감) 1,571.0	1,025.0	마천3구역 계획변경
경관녹지	마천동 325-17일대	2,261.0	감) 2,261.0	-	마천3구역 계획변경
경관녹지	마천동 329-22일대	452.0	감) 339.0	113.0	마천3구역 계획변경
경관녹지	마천동 376-13일대	2,108.0	-	2,108.0	
연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	-	436.7	

5) 교통계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

6) 경관계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경없음

○ 주택재개발사업 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	17.2ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면개발	구역취소
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면개발	구역취소
변경	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면개발	
기정	마천4	C	마천동	323	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면개발	

주1) 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 : 2012년부터

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항

구 분		위 치		면 적(㎡)	구성비(%)	사업방식	비 고
촉진지구		-		1,043,843.2	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			536,341.80	51.4	-	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,453.7	9.4	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,850.1	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	171,798.0	16.5	주택재개발	취소
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	12.8	주택재개발	-

구 분		위 치	면 적(㎡)	구성비(%)	사업방식	비 고
	마천4구역	마천동 323일대	60,653.0	5.8	주택재개발	-
존 치 관 리 구 역	소 계		507,501.40	48.6	-	5개소
	존치시설	-	118,739.4	11.4	-	-
	마천성당	마천동 93-5일대	163,480.0	15.7	-	-
	거여새마을	거여동 549일대	123,282.0	11.8	-	-
	마천2구역 (마천지구단위계획)	마천동 183일대 (마천동 307-43일대)	84,728.0 (12,485.0)	8.1 (1.2)		-
	거여2지구단위계획	거여동 37일대	17,272.0	1.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		당 초	변 경	변경후	
계		1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	128,207.0	감) 40,945	87,262.0	8.4
	제2종(7층)일반주거지역	277,923.0	감) 70,640	207,283.0	19.9
	제2종일반주거지역	344,206.6	증) 111,585	455,791.6	43.6
	제3종일반주거지역	260,398.6	-	260,398.6	24.9
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		당 초	변 경	변경후	
계		133,830	-	133,830	100.0
주거지역	1종일반주거	58,909	감) 40,945	17,964	13.4
	2종(7층)일반주거	74,921	감) 70,640	4,281	3.2
	2종일반주거	-	증) 111,585	111,585	83.4

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.1이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.4이하	22이하/28이하	106이하	존치정비구역 (구역취소)
마천3 구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	262.1이하	19이하/32이하	119이하	존치정비구역
	변경	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역

주) 최고높이는 건축물 높이임

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 축진지구 기반시설

구 분	면 적 (㎡)			비율(%)
	기 정	증 감	변 경	
재정비축진지구	1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0
소 계	352,550.0	감) 3,832.0	348,718.0	33.41
도 로	214,594.4	증) 2,896.0	217,490.4	20.84
공 원	47,609.7	감) 6,428.0	41,181.7	3.94
녹 지	11,740.7	감) 4,171.0	7,569.7	0.73
광 장	2,635.8	-	2,635.8	0.25
하 천	28,059.9	감) 2,248.0	25,811.9	2.47
학 교	22,448.4	-	22,448.4	2.15
공공청사 및 사회복지시설	16,129.3	감) 599.0	15,530.3	1.49
공공공지(미래공공용지)	7,289.9	-	7,289.9	0.70
주차장	2,041.9	-	2,041.9	0.20
보육시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	0.11
유치원	-	증) 300.0	300.0	0.03
자동차정류장	-	증) 5,218.0	5,218.0	0.50

나) 구역별 기반시설 분담

구 분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	존치지역	지구전체	
							면적	구성비
면 적	160,303.8	9,757.0	171,798.0	133,830.0	60,653.0	507,501.4	1,043,843.2	100.0
합 계	46,992.3	2,588.0	56,107.0	42,845.0	15,167.0	185,018.7	348,718.0	33.41
도 로	23,666.9	2,588.0	36,294.0	17,332.0	10,033.0	127,576.5	217,490.4	20.84
공 원	11,708.7	-	9,881.0	13,693.0	1,501.0	4,398.0	41,181.7	3.94
녹 지	436.7	-	2,134.0	-	2,108.0	2,891.0	7,569.7	0.73
광 장	2,123.8	-	512.0	-	-	-	2,635.8	0.25

구 분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	존치지역	지구전체	
							면적	구성비
하 천	-	-	613.0	-	-	25,198.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	2,104.0	-	-	20,344.4	22,448.4	2.15
문화체육	-	-	-	-	-	-	-	-
공공시설	1,949.3	-	4,386.0	5,102.0	1,525.0	2,568.0	15,530.3	1.49
공공공지 (미래공공용지)	7,106.9 (5,639.9)	- (-)	183.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	7,289.9 (5,639.9)	0.70 (0.54)
주 차 장	-	-	-	-	-	2,041.9	2,041.9	0.20
보육시설	-	-	-	1,200.0	-	-	1,200.0	0.11
유치원	-	-	-	300.0	-	-	300.0	0.03
자동차정류장	-	-	-	5,218.0	-	-	5,218.0	0.50

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	도정법주)에 의한 임대주택건설				도촉법에 의한 추가임대주택건설										심의기준주)에 의한 추가임대주택건설				합 계				
					임대주택건설				장기전세(shift) 건설														
	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	
거여2	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	58	26	25	7	595 (19%)	293 (49%)	232 (39%)	70 (12%)	- (0%)	
마천1	451	224	181	46	19	9	8	2	-	-	-	-	-	10	4	4	2	480 (17%)	237 (50%)	193 (40%)	50 (10%)	- (0%)	
마천3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	37	37	-	-	421 (17%)	421 (100%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	15 (8%)	36 (12%)	
합계	1,398	847	435	116	151	107	35	9	132	26	61	9	36	122	75	36	11	1,803	1,055	567	145	36	

주) 도정법 : 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 / 도촉법 : 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 / 심의기준 : 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드 라인 (서울시)

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	재정비촉진구역
기정	2단계	2010	2012. 12이후	2016. 6	마천1구역, 마천3구역	
변경	3단계	2011	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2018. 12이후	2021. 6	마천4구역	

주1) 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의

변경 또는 해당구역의 변경은 정미한 변경으로 함

주2) 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함 (예 : 4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역 : 변경없음

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경없음

라) 마천3구역 : 공람장소에 비치된 도서 참고

마) 마천4구역 : 변경없음

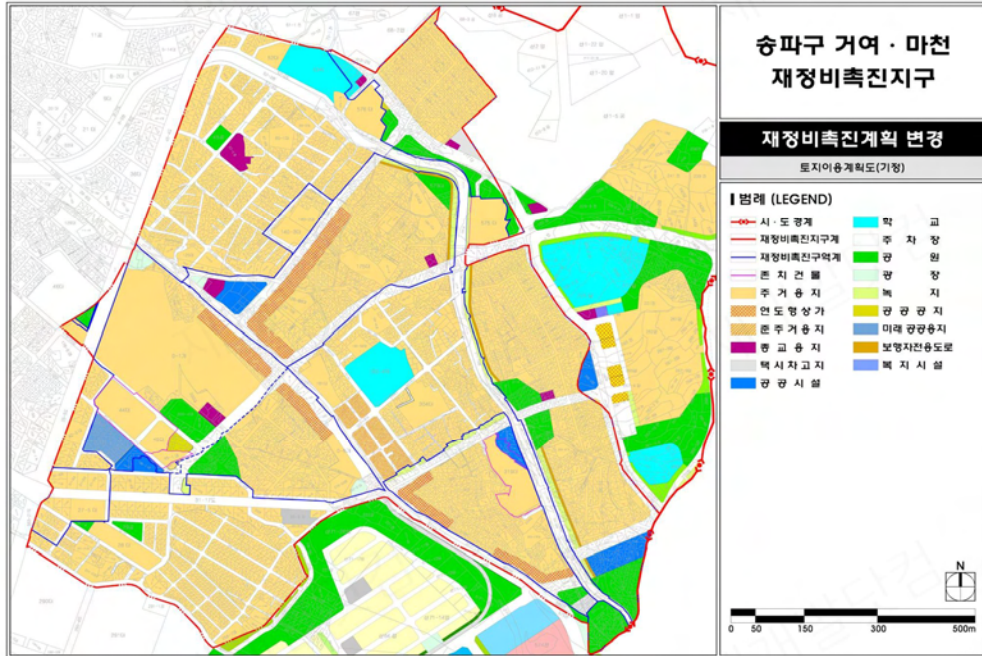
21) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경조서 : 공람장소에 비치된 도서참고

5. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

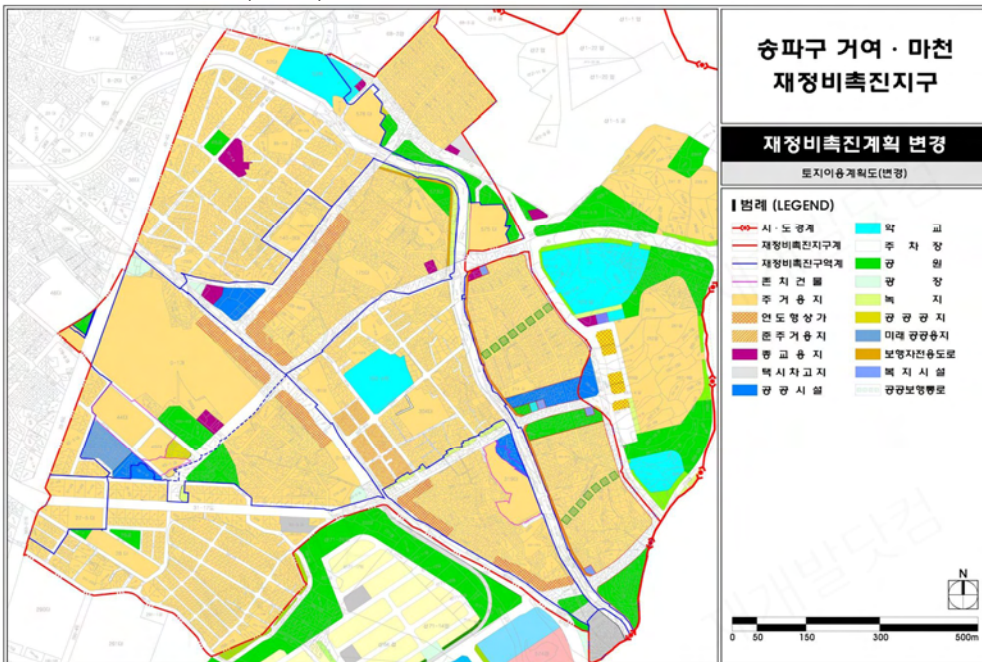
6. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(02-2147- 2897) 및 마천1동 주민센터(02-2147-4120)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임 : 관계도면

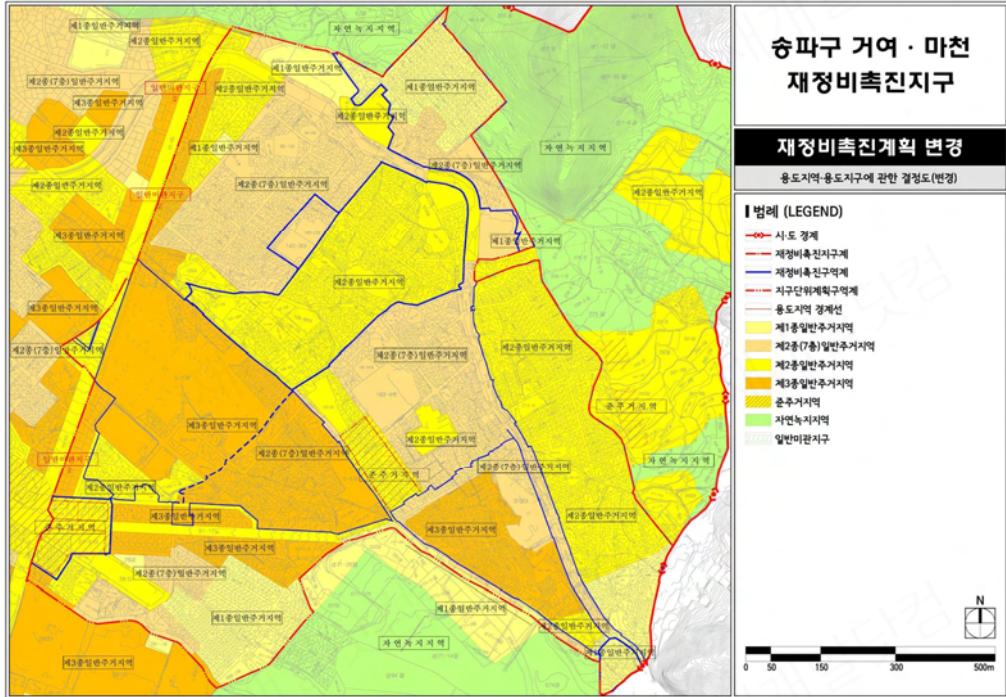
□ 토지이용계획(기정)도



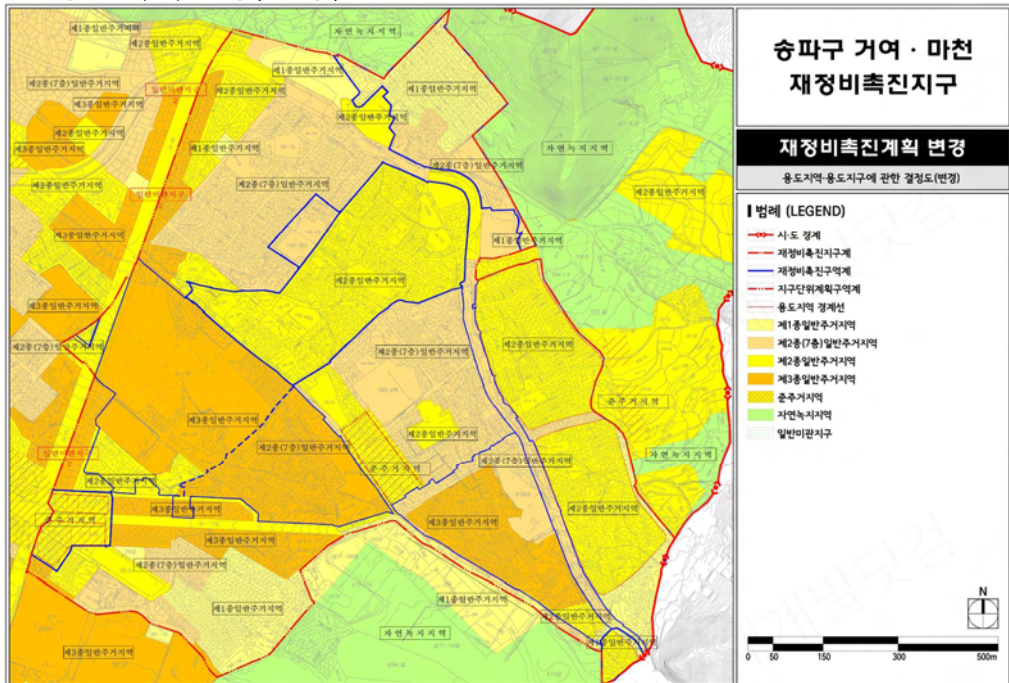
□ 토지이용계획(변경)도



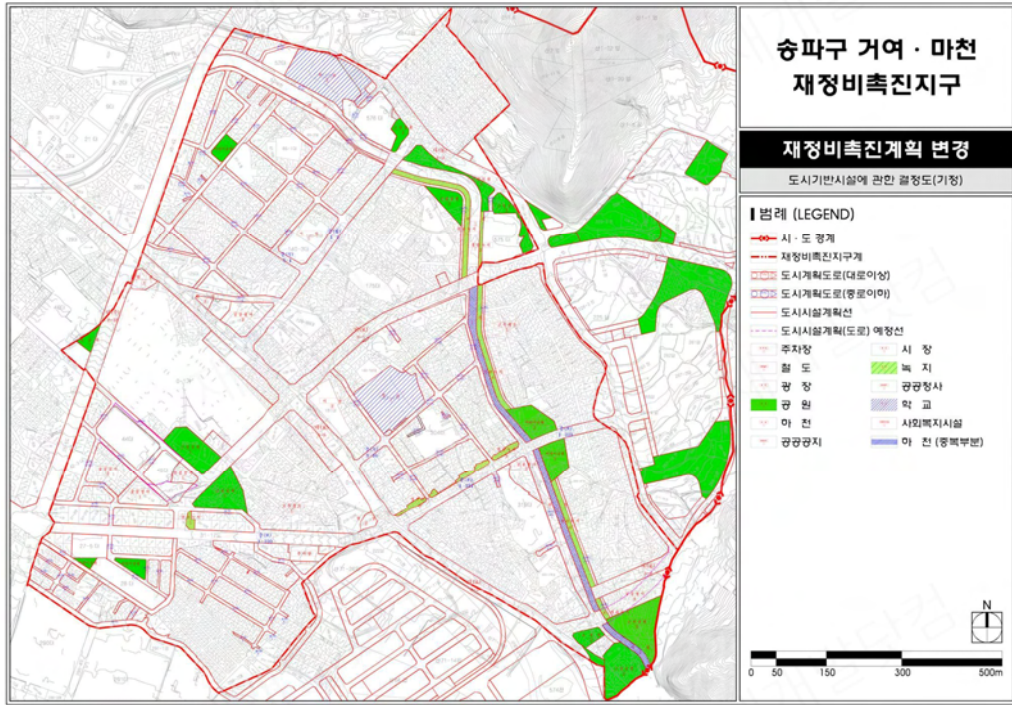
□ 용도지역결정(기정)도



□ 용도지역결정(변경)도



□ 도시계획시설결정(기정)도



□ 도시계획시설결정(변경)도

