

2021 - 142

(2 - 1)

() ,

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7), 제2011-98호(2011.4.21), 제2011-112호(2011.5.6), 제2011-259호(2011.9.8), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.5.10), 제2012-191호(2012.7.26), 제2013-190호(2013.6.20), 제2013-446호(2013.12.26), 제2014-378호(2014.11.6), 제2014-422호(2014.12.11), 제2017-55호(2017.2.23), 제2017-196호(2017.6.1), 제2018-403호(2018.12.13), 제2019-239호(2019.7.25.), 제2020-6호(2020.1.2.), 제2020-562호(2020.12.24.) 및 제2021-31호(2021.1.21.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조, 같은법 시행령 제15조의 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 3월 25일
서울특별시장

I. 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위차·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,784.7	-	1,043,784.7	노후불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

- 기준연도 : 2009년
- 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			1,043,784.7	-	1,043,784.7	100.00	
촉진 지구	주거 용지	소계	705,762.7	증) 30.7	705,793.4	67.62	
		공동주택 (연도형주택)	360,338.6 (16,112.0)	-	360,338.6 (16,112.0)	34.52 (1.54)	
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.93	
		종교용지	6,008.4	-	6,008.4	0.58	
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존 치	326,656.7	증) 30.7	326,687.4	31.30	
	정비 기반 기설 용지	소 계	338,022.0	감) 30.7	337,991.3	32.38	
		도 로	213,727.9	감) 50.9	213,677.0	20.47	
		공 원	40,183.0	감) 29.2	40,153.8	3.85	
		녹 지	3,682.1	-	3,682.1	0.35	
		광 장	2,112.6	-	2,112.6	0.20	
		하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천
		학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	11,894.3	증) 54.5	11,948.8	1.15	복합커뮤니티센터
		사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	0.22	마천1구역
		공공공지	8,484.9	감) 5.1	8,479.8	0.81	미래공공공지 (5,634.8㎡) 포함
		주차장	2,772.9	-	2,772.9	0.27	
		공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50	
		유치원	300.0	-	300.0	0.03	
		보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11	

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

2) 인구·주택 수용계획 : 변경없음 (45,385인 / 12,548세대)

○ 총괄현황 : 변경없음

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		12,548	-	12,548	45,385	-	45,385	2.69인 적용
촉진 구역	소 계	9,598	-	9,598	25,819	-	25,819	
	60㎡이하	4,581	-	4,581	12,323	-	12,323	
	60~85㎡이하	4,126	-	4,126	11,099	-	11,099	부분임대추가
	85㎡초과	891	-	891	2,397	-	2,397	
존치지역		2,950	-	2,950	19,566	-	19,566	2.56인 적용

○ 구역별 현황 : 변경없음

구 분			현 황 (호)	기 정(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	7,880	1,718	2,950	12,548
재정비 촉진 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	2,052	421	-	2,473
	마천4		714	1,076	307	-	1,383
	존치관리구역			1,088	-	-	2,950
지구편입 (거여새마을, 마천식당)			1,136	-	-		
마천2구역			726	-	-		

주1) 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

○ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 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 363-6일대	300.0	-	300.0	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		22,669.2	증) 49.4	22,718.6	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	증) 54.5	3,308.8	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	750.0	-	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,102.0	-	5,102.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공공지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	감) 5.1	5,634.8	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	• 공공공지 신설→마천1구역내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

주) 공공청사(복합커뮤니티센터)의 도입용도 중 치안센터는 송파경찰서 경무과-5064(2020.3.31.)에 따라 제외하였음
 (치안센터, 아동보육, 노인, 여성복지복합화 → 아동보육, 노인, 여성복지복합화)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
총 계				40,183.0	감) 29.2	40,153.8	14개소
근린공원	소 계			10,480.3	-	10,480.3	1개소
	향유근린공원		거여동 200-4일대	10,480.3	-	10,480.3	
어린이 공원	소 계			5,759.0	-	5,759.0	5개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	-	75.0	
	2	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	3	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	4	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	5	-	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	
소공원	소 계			23,943.7	감) 29.2	23,914.5	8개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,139.7	감) 29.2	1,110.5	

시 설 명			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
2	②		마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	
3	A		마천동 363-2일대	591.0	-	591.0	
4	B		마천동 364-8일대	5,420.0	-	5,420.0	
5	C		마천동 276일대	7,682.0	-	7,682.0	
6	D		마천동 586일대	612.0	-	612.0	
7	③		마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	
8	④		마천동 158-8일대	5,625.0	-	5,625.0	

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

○ 녹지 : 변경없음

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계			3,682.1	-	3,682.1	4개소
경관녹지		마천동 207-2일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역
경관녹지		마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지		마천동 309-55일대	2,108.0	-	2,108.0	마천4구역
연결녹지		거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

5) 교통계획 : 변경없음

○ 거여-마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅰ장, [7] 교통계획)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

○ 거여-마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅰ장, [8] 경관계획)에 명시

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	감) 29.2㎡
변경	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	14.8ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	
기정	마천4	C	마천동	323	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

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

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경			
소계				1,043,784.7	-	1,043,784.7	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			512,983.3	감) 29.2	512,954.1	49.14	-	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,438.6	감) 29.2	98,409.4	9.43	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,806.7	-	61,806.7	5.92	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.93	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	-	148,498.0	14.23	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.82	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,653.0	-	60,653.0	5.81	주택재개발	-
준치 관리 구역	소 계			530,801.4	증) 29.2	530,830.6	50.86	-	-
	준치시설		-	145,823.4	증) 29.2	145,852.6	13.97	-	-
	마천성당		마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.66	-	-
	거여새마을		거여동 549일대	123,282.0	-	123,282.0	11.81	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)		마천동 183일대 (마천동307-48일대)	80,944.0 (12,485.0)	-	80,944.0 (12,485.0)	7.76 (1.20)	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.66	-	-

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,043,784.7	-	1,043,784.7	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	122,109.0	-	122,109.0	11.7
	제2종(7층)일반주거지역	299,585.0	-	299,585.0	28.7
	제2종일반주거지역	주) 328,599.2	-	328,599.2	31.5
	제3종일반주거지역	260,383.5	-	260,383.5	24.9
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2

주) 서고 제2021-31호 제2종일반주거지역의 기정면적 합산오류 정정 (328,642.6㎡ - 43.4㎡ = 328,599.2㎡)

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		160,245.3	감) 29.2	160,216.1	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	18,567.8	감) 29.2	18,538.6	11.6
	제3종일반주거지역	141,677.5	-	141,677.5	88.4

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 단순 면적변경

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

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	277.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	227.4이하	22이하/25이하	100이하	재정비촉진구역
마천3구역		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

주1) 최고높이는 건축물 높이임

주2) 마천1구역 상한용적률은 가중평균용적률임(제1종일반주거지역 150%이하/제2종일반주거지역 263.7%이하)

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,784.7	-	1,043,784.7	100.00
기 반 시 설	소 계	338,022.0	감) 30.7	337,991.3	32.38
	도 로	213,727.9	감) 50.9	213,677.0	20.47
	공 원	40,183.0	감) 29.2	40,153.8	3.85
	녹 지	3,682.1	-	3,682.1	0.35
	광 장	2,112.6	-	2,112.6	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95
	공공청사	11,894.3	증) 54.5	11,948.8	1.15
	사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	0.22
	공공공지	8,484.9	감) 5.1	8,479.8	0.81
	주차장	2,772.9	-	2,772.9	0.27
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50
	유치원	300.0	-	300.0	0.03
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

나) 구역별 기반시설 분담

구 분	재정비촉진구역										
	거여2		마천 시장	마천1	마천3	마천4	존치지역		지구전체		
	기정	변경					기정	변경	기정	변경	구성비
면 적	160,245.3	160,216.1	9,757	148,498	133,830	60,653	530,801.4	530,830.6	1,043,784.7	1,043,784.7	100.00
합 계	46,803.8	46,774.6	2,588	38,907.5 ※3,090.7	42,845 ※7,978	15,167	191,710.7	191,709.2	338,022.0 ※11,068.7	337,991.3 ※11,068.7	32.38
도 로	23,578.9	23,529.5	2,588	24,924.5	17,332	10,033	135,271.5	135,270.0	213,727.9	213,677.0	20.47
공 원	11,620.0	11,590.8	-	8,952.0	13,693	1,501	4,417.0	4,417.0	40,183.0	40,153.8	3.85
녹 지	436.1	436.1	-	-	-	2,108	1,138.0	1,138.0	3,682.1	3,682.1	0.35
광 장	2,112.6	2,112.6	-	-	-	-	-	-	2,112.6	2,112.6	0.20
하 천	-	-	-	613.0	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,949.3	2,003.8	-	750.0 ※688.6	5,102 ※5,195	1,525	2,568.0	2,568.0	11,894.3 ※5,883.6	11,948.8 ※5,883.6	1.15
사회복지시설	-	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	-	-	2,290.0 ※2,402.1	2,290.0 ※2,402.1	0.22

구 분	재정비촉진구역										
	거여2		마천 시장	마천1	마천3	마천4	존치지역		지구전체		
	기정	변경					기정	변경	기정	변경	구성비
공공공지 (미래 공공용지)	7,106.9 (5,639.9)	7,101.8 (5,634.8)	- (-)	1,378.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	8,484.9 (5,639.9)	8,479.8 (5,634.8)	0.81
주 차 장	-	-	-	-	-	-	2,772.9	2,772.9	2,772.9	2,772.9	0.27
보육시설	-	-	-	-	1,200 ※2,280	-	-	-	1,200 ※2,280	1,200 ※2,280	0.11
유 치 원	-	-	-	-	300 ※149	-	-	-	300 ※149	300 ※149	0.03
자동차 정류장	-	-	-	-	5,218 ※354	-	-	-	5,218 ※354	5,218 ※354	0.50

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

주1) “※”는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

주2) 마천1구역의 건축물 환산부지면적(3,090.7㎡)은 공공청사-여성지원시설 및 주거복지센터(688.6㎡), 사회복지시설-노인복지센터(2,402.1㎡)

구 분	소계		재정비촉진구역				
			거여2		마천1	마천3	마천4
	기정	변경	기정	변경			
재정비촉진사업구역(㎡)①	503,226.3	503,197.1	160,245.3	160,216.1	148,498	133,830	60,653
평균 분담률(%)②	11.91						
계획기반시설(㎡)③	153,110.0	153,080.8	46,803.8	46,774.6	41,998.2	49,141	15,167
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	33,643.1	33,635.3	13,037.5	13,029.7	7,012.6	10,521	3,072
기준기반시설내 국공유지(㎡)⑤	59,532.0	59,532.0	16,308.6	16,308.6	18,698.4	19,518	5,007
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	59,934.9	59,913.5	17,457.7	17,436.3	16,287.2	19,102	7,088
순분담비율(%)	11.91	11.91	10.89	10.88	10.97	14.27	11.69

※ 변경사유 : 거여2재정비촉진구역1지구 변경사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

						가												가							
												(shift)													
			40㎡	40~50㎡	50~60㎡		40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡		40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡		40㎡	40~50㎡	50~60㎡		40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	
2		474	238	180	56	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	595 (19%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)		
	2-1	293	147	109	37	43	16	16	11	-	-	-	-	-	32	29	3	-	368 (19%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	- (0%)		
	2-2	181	91	71	19	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	227 (19%)	110 (49%)	94 (41%)	23 (10%)	- (0%)		
1	3	367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	395 (16%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)		
3	3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	421 (17%)	345 (82%)	- (0%)	76 (18%)	- (0%)		
4	4	158	70	74	14	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)		
	131 4	896	348	70	132	94	25	13	-	132	26	61	9	36	140	85	29	26	1,718	1,047	463	172	36		

주1) 도정법 : 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 / 도촉법 : 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 / 심의기준 : 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소현주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(서울시)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2017	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12이후	2022. 6	마천4구역	

주1) 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당구역의 변경은 경미한 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 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	거여2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 거여동 202번지 일대	160,245.3	감) 29.2	160,216.1	

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 면적변경

(2) 정비계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		160,245.3	감) 29.2	160,216.1	100.0	
정비기반시설 등	소 계	46,803.8	감) 29.2	46,774.6	29.2	
	도 로	23,578.9	감) 49.4	23,529.5	14.7	
	공 원	11,620.0	감) 29.2	11,590.8	7.2	
	녹 지	436.1	-	436.1	0.3	
	공공청사	1,949.3	증) 54.5	2,003.8	1.3	
	공공공지 (미래공공부지)	7,106.9 (5,639.9)	감) 5.1 (감 5.1)	7,101.8 (5,634.8)	4.4 (3.5)	
	광 장	2,112.6	-	2,112.6	1.3	
택지(획지)	소 계	113,441.5	-	113,441.5	70.8	
	1-1-1	68,332.2	-	68,332.2	42.6	공동주택
	1-1-2	1,406.9	-	1,406.9	0.9	종교용지
	1-1-3	198.0	-	198.0	0.1	대지
	1-2	43,504.4	-	43,504.4	27.2	공동주택

○ 1지구 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		98,438.6	감) 29.2	98,409.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	28,501.5	감) 29.2	28,472.3	28.9	
	도 로	11,885.3	감) 49.4	11,835.9	12.1	
	공 원	6,238.7	감) 29.2	6,209.5	6.3	
	공공청사	1,949.3	증) 54.5	2,003.8	2.0	
	공공공지 (미래공공부지)	7,106.9 (5,639.9)	감) 5.1 (감 5.1)	7,101.8 (5,634.8)	7.2 (5.7)	
	광 장	1,321.3	-	1,321.3	1.3	
택지(획지)	소 계	69,937.1	-	69,937.1	71.1	
	1-1-1	68,332.2	-	68,332.2	69.5	공동주택
	1-1-2	1,406.9	-	1,406.9	1.4	종교용지
	1-1-3	198.0	-	198.0	0.2	대지

○ 2지구 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		61,806.7	-	61,806.7	100.0	
정비기반시설 등	소 계	18,302.3	-	18,302.3	29.6	
	도 로	11,693.6	-	11,693.6	18.9	
	공 원	5,381.3	-	5,381.3	8.7	
	녹 지	436.1	-	436.1	0.7	
	광 장	791.3	-	791.3	1.3	
택지(획지)	소 계	43,504.4	-	43,504.4	70.4	
	1-2	43,504.4	-	43,504.4	70.4	공동주택

(나) 용도지역 변경계획

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		160,245.3	감) 29.2	160,216.1	100.0	
일반 주거지역	2종(12층)일반주거지역	18,567.8	감) 29.2	18,538.6	11.6	
	3종일반주거지역	141,677.5	-	141,677.5	88.4	

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 단순 면적변경

○ 1지구 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
계		98,438.6	감) 29.2	98,409.4	100.0	
일반 주거지역	2종(12층)일반주거지역	16,998.6	감) 29.2	16,969.4	17.2	
	3종일반주거지역	81,440.0	-	81,440.0	82.8	

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 단순 면적변경

○ 2지구 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
계		61,806.7	-	61,806.7	100.0	
일반 주거지역	2종(12층)일반주거지역	1,569.2	-	1,569.2	2.6	
	3종일반주거지역	60,237.5	-	60,237.5	97.4	

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	334	거여동 213-50	거여동 35-7	일반도로		서고574호	
기정	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	
기정	중로	1	220	20~27	보조 간선도로	571 (172)	거여동 31-17	거여동 31-17	일반도로		서고714호	
기정	중로	1	1	24	보조 간선도로	750	마천동 115-2	거여동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	280 (135)	거여동 43-9	거여동 224	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	242 (193)	거여동 43-9	거여동 235-1	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	69	거여동 224	거여동 224	일반도로		건고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	87	거여동 41-22	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	3	8	국지도로	87	거여동 41-22	거여동 43-9	일반도로			

구분	구 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	1	6	국지도로	66	거여동 43-9	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	구역외

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-3	소로2-3	•선형변경	•구역외 존치건물 및 부지 제척에 따른 도로종점부 선형일부 변경

※ 도시계획시설 도로(소로2-3호선) 설치 시 도로 종점부에 대하여 최대한 가각 전제하고, 용기형교차로 설치, 차량유도선 설치 등 교통안전을 확보할 것 [장기적으로 소로2-3호선이 기정 선형(서울특별시고시 제 2020-562호, 2020.12.24.)을 유지하여 설치될 수 있도록 인접 존치구역 내 건축물(거여동 40-4) 일부를 도로로 편입하는 방안 등을 추진할 것]

○ 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치		연 장(m)			최초결정일	비 고
				기 점	종 점	기 정	증 감	변 경		
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	강서구 방화동	마천동 370, 226	L=52,300 (227)	-	L=52,300 (227)	건고151호 (91.3.25)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 연장임

○ 광장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	교통광장	교차점광장	거여동 183-11일대	1,321.3	-	1,321.3	서고294호 (08.8.28)	
기정	②	교통광장	교차점광장	거여동 222-3일대	791.3	-	791.3	서고294호 (08.8.28)	

○ 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	공원명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	근린공원	거여동 200-4일대	10,480.3	-	10,480.3	서고294호 (08.8.28)	향유 근린공원
변경	①	공원	소공원	거여동 181-143일대	1,139.7	감) 29.2	1,110.5	서고294호 (08.8.28)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	•면적변경 (감 29.2㎡) - 면적 1,139.7㎡ → 1,110.5㎡	•측량결과 구역의 존치건물이 소공원에 일부 저촉되어 건물존치를 위하여 공원일부 축소

○ 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	공원명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	녹지	연결녹지	거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	서고259호 (11.9.8)	

○ 공공공지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공공지	-	거여동 198-17일대	1,467.0	-	1,467.0	서고294호 (08.8.28)	
변경	②	공공공지	-	거여동 41-4일대	5,639.9	감) 5.1	5,634.8	서고294호 (08.8.28)	미래공공공지

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	•면적변경 (감 5.1㎡) - 면적 5,639.9㎡ → 5,634.8㎡	•소로2-3호선 도로종점부 선형변경에 따른 면적일부 감소

○ 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	공공청사	-	거여동 195-1일대	3,254.3 (1,949.3)	증) 54.5	3,308.8 (2,003.8)	송고24호 (03.6.10)	거여2동사무소(기정), 사회복지시설 복합화

주) 면적 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 면적임

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
거여2 재정비 촉진 구역	기정	160,245.3	-	113,441.5	송파구 거여동 202번지 일대	1,300	-	-	1,300	-
	변경	160,216.1	-	113,441.5	송파구 거여동 202번지 일대	1,300	-	-	1,300	-
	거여 2-1지구	기정 98,438.6 변경 98,409.4	1-1	69,937.1	송파구 거여동 180번지 일대	1,004	-	-	1,004	-
	거여 2-2지구	61,806.7	1-2	43,504.4	송파구 거여동 234번지 일대	296	-	-	296	-

○ 건축시설계획

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	평균 층수						최고층수 (m)	
거여2 재정비 촉진구역	기정	160,245.3	-	113,441.5	송파구 거여동 202번지 일대	307,992.9	공동 주택	50 이하	277 이하	26 이하	33이하 (123이하)
	변경	160,216.1 (감29.2)									
거여 2-1지구	기정	98,438.6	1-1-1	68,332.2	송파구 거여동 180번지 일대	187,845.6	공동 주택	30 이하	275 이하	26 이하	33이하 (123이하)
			1-1-2	1,406.9	송파구 거여동 205번지 일대	-	종교 시설	60 이하	200 이하	10층이하	
			1-1-3	198.0	송파구 거여동 235번지 일대	-	주택, 근생시설	60 이하	200 이하	-	
	변경	98,409.4 (감29.2)	1-1-1	68,332.2	송파구 거여동 180번지 일대	187,845.6	공동 주택	30 이하	275 이하	26 이하	33이하 (123이하)
			1-1-2	1,406.9	송파구 거여동 205번지 일대	-	종교 시설	60 이하	200 이하	10층이하	
			1-1-3	198.0	송파구 거여동 235번지 일대	-	주택, 근생시설	60 이하	200 이하	-	
거여2-2 지구	61,806.7	1-2	43,504.4	송파구 거여동 234번지 일대	120,147.3	공동 주택	30 이하	277.0 이하	26 이하	33이하 (123이하)	
주택 규모 및 규모별 건설비율			거여2 재정비 촉진구역		●총 호수 : 3,144호 (임대 595호) - 전용면적 60㎡이하 : 1,452호 - 전용면적 60~85㎡이하 : 1,531호 - 전용면적 85㎡초과 : 161호						
			2-1지구		●총 호수 : 1,945호 (임대 368호) - 전용면적 60㎡이하 : 920호 - 전용면적 60~85㎡이하 : 987호 - 전용면적 85㎡초과 : 38호						
			2-2지구		●총 호수 : 1,199호 (임대 227호) - 전용면적 60㎡이하 : 532호 - 전용면적 60~85㎡이하 : 544호 - 전용면적 85㎡초과 : 123호						
건축물의 건축선에 관한 계획			●건고싶은거리변, 남북연결로 : 10m ●거마로변과 현대아파트2차 도로변, 공원변 : 6m								

주1) 거여2구역의 사업시행지구 분할에 따른 지구별 대비표

주2) 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 법정 기준 내에서 사업시행단계에서 확정

(마) 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재개발사업	2008년	주택재개발조합	-	-	-

(바) 임대주택 등의 건설에 관한계획 : 변경없음

결정구분	건립위치	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	호수	비고
기정	거여2 재정비 촉진구역	13,415	38,376.9	40㎡이하	302호	
				40~50㎡이하	222호	
				50~60㎡이하	71호	
				소 계	595호(18.9%)	
	거여 2-1 지구	8,169	23,737.2	40㎡이하	192호	
				40~50㎡이하	128호	
				50~60㎡이하	48호	
				소 계	368호(18.9%)	
	거여 2-2 지구	5,246	14,639.7	40㎡이하	110호	
				40~50㎡이하	94호	
				50~60㎡이하	23호	
				소 계	227호(18.9%)	

주1) 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 도시재정비위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

주2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경없음

라) 마천3구역 : 변경없음

마) 마천4구역 : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

- 존치관리구역 : 도시 및 주거환경정비법 등 개별법에 의해 건축 가능하도록 관리하되, 재건축 또는 사업구역 포함 개발 시 주변시설물과 조화를 이루도록 사업 추진
- 지구단위계획
 - 가) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음
 - 나) 마천지구 지구단위계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서 : 변경없음

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅱ장, 도시관리계획 결정도서)에 명시

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

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
변경	거여2재정비촉진구역 주택재개발 지구단위계획구역	서울시 송파구 거여동 202번지일대	160,245.3	감) 29.2	160,216.1	100.0	

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 면적변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	증 감	변 경	
계		160,245.3	감) 29.2	160,216.1	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	18,567.8	감) 29.2	18,538.6	11.6
	3종일반주거지역	141,677.5	-	141,677.5	88.4

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 단순 면적변경

○ 1지구 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	증 감	변 경	
계		98,438.6	감) 29.2	98,409.4	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	16,998.6	감) 29.2	16,969.4	17.2
	3종일반주거지역	81,440.0	-	81,440.0	82.8

주) 거여2재정비촉진구역1지구 구역계 축소에 따른 단순 면적변경

○ 2지구 : 변경없음

용도지역		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	증감	변경	
계		61,806.7	-	61,806.7	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	1,569.2	-	1,569.2	2.6
	3종일반주거지역	60,237.5	-	60,237.5	97.4

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	334	거여동 213-50	거여동 35-7	일반도로		서고574호	
기정	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	
기정	중로	1	220	20~27	보조 간선도로	571 (172)	거여동 31-17	거여동 31-17	일반도로		서고714호	
기정	중로	1	1	24	보조 간선도로	750	마천동 115-2	거여동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	280 (135)	거여동 43-9	거여동 224	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	242 (193)	거여동 43-9	거여동 235-1	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	69	거여동 224	거여동 224	일반도로		건고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	87	거여동 41-22	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	3	8	국지도로	87	거여동 41-22	거여동 43-9	일반도로			
기정	소로	3	1	6	국지도로	66	거여동 43-9	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	구역외

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-3	소로2-3	•선형변경	•구역의 존치건물 및 부지 제척에 따른 도로종점부 선형일부 변경

※ 도시계획시설 도로(소로2-3호선) 설치 시 도로 종점부에 대하여 최대한 가각 전제하고, 용기형교차로 설치, 차량유도선 설치 등 교통안전성을 확보할 것 [장기적으로 소로2-3호선이 기정 선형(서울특별시고시 제2020-562호, 2020.12.24.)을 유지하여 설치될 수 있도록 인접 존치구역 내 건축물(거여동 40-4) 일부를 도로로 편입하는 방안 등을 추진할 것]

2) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치		연 장(m)			최초결정일	비 고
				기 점	종 점	기 정	증 감	변 경		
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	강서구 방화동	마천동 370, 226	L=52,300 (227)	-	L=52,300 (227)	건고151호 (91.3.25)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 연장임

3) 광장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	교통광장	교차점광장	거여동 183-11일대	1,321.3	-	1,321.3	서고294호 (08.8.28)	
기정	②	교통광장	교차점광장	거여동 222-3일대	791.3	-	791.3	서고294호 (08.8.28)	

4) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	공원명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	근린공원	거여동 200-4일대	10,480.3	-	10,480.3	서고294호 (08.8.28)	향유 근린공원
변경	①	공원	소공원	거여동 181-143일대	1,139.7	감) 29.2	1,110.5	서고294호 (08.8.28)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	•면적변경 (감 29.2㎡) - 면적 1,139.7㎡ → 1,110.5㎡	•측량결과 구역외 존치건물이 소공원에 일부 저촉되어 건물존치를 위하여 공원일부 축소

5) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표기 번호	공원명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	녹지	연결녹지	거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	서고259호 (11.9.8)	

6) 공공공지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공공공지	-	거여동 198-17일대	1,467.0	-	1,467.0	서고294호 (08.8.28)	
변경	②	공공공지	-	거여동 41-4일대	5,639.9	감) 5.1	5,634.8	서고294호 (08.8.28)	미래공공공지

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	•면적변경 (감 5.1㎡) - 면적 5,639.9㎡ → 5,634.8㎡	•소로2-3호선 도로종점부 선형변경에 따른 면적일부 감소

7) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표기 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연 장(m)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	공공청사	-	거여동 195-1일대	3,254.3 (1,949.3)	증) 54.5	3,308.8 (2,003.8)	송고24호 (03.6.10)	거여2동사무소(기정), 사회복지시설 복합화

주) 면적 항목의 괄호 내용은 거여2재정비촉진구역내 면적임

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	•면적변경 (증 54.5㎡) - 면적 3,254.3㎡(1,949.3㎡) → 3,308.8㎡(2,003.8㎡)	•측량면적 착오에 따른 면적 정정(증 90㎡) 및 소로 2-3 선형 변경에 따른 면적감소(감 35.5㎡)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획지	소 계	69,937.1	-	69,937.1	71.1	-
	획지1-1-1	68,332.2	-	68,332.2	69.5	공동주택
	획지1-1-2	1,406.9	-	1,406.9	1.4	종교시설
	획지1-1-3	198.0	-	198.0	0.2	주택, 근생

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1-1-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복지시설	허용용도이외 용도불허
기정	허용용도	획지1-1-2	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	
기정	허용용도	획지1-1-3	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율(%)	비 고
기정	제2종(12층)일반주거지역	60	획지1-1-2, 1-1-3
기정	제3종일반주거지역	30	획지1-1-1

나) 용적률 계획

구 분	용적률 계획(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	230%	-	275%	-	획지1-1-1
기정	-	-	200%	-	획지1-1-2, 1-1-3

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준		비 고
		평균층수	최고층수(m)	
기정	제3종일반주거지역	26층이하	33층이하 (123m이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수 (획지1-1-1)
기정	제2종(12층)일반주거지역	10층이하		서울시 스카이라인 관리원칙 준수 (획지1-1-2)

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	●건고실은거리변(대로3-1) ●남북연결로(대로3-5)	●대지경계선으로부터 10m 후퇴
	●거마로변(대로2-33) ●현대아파트2차 도로변(소로1-1) ●공원변	●대지경계선으로부터 6m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	●건고실은 거리변은 연도형주동으로 계획하되, 가로변은 5층(1~2층상가, 3~5층 임대주택), 직각배치는 12층이하로 한다. ●데크형 주동의 1층은 상가 및 부대복리시설과 주차장으로 구성하고 2층은 주거전용 옥외공간으로 계획하여 동선을 구분한다. ●공원주변은 휴먼스케일을 고려하여 중저층 또는 낮은 고층으로 하고, 공원쪽으로는 통경을 확보하도록 배치한다.
건물 진출입구	공동주택	●지구진입부는 랜드마크를 고려하여 고층으로 계획하되, 탑상형 주동사이 충분한 옥외공간을 확보하도록 배치한다.

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	•옥탑의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인한다. •지붕선의 일직선 규제(리듬감 부여) 및 재료, 색채를 통일한다. •최상층은 복층의 펜트하우스로 활용하거나, 옥상정원을 설치한다. •물탱크는 지붕층에 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
저층부외관	공동주택	•필로티를 통해 각 세대의 지상 높이를 높여 조망권을 확보 •필로티내부엔 화단 및 분수대를 설치하거나, 가로공간에 벤치를 두어 휴게공간을 제공
재료 및 색채	공동주택	•반사성 재료 사용금지 •넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	•필로티를 계획하여 아파트내의 시각적인 경관통로를 확보해 단지내 개방감을 느끼도록 계획
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택	•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 •조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	•건고실은거리변(대로3-1) •남북연결로(대로3-5) •거마로변(대로2-33) •현대아파트2차 도로변(소로1-1) •공원변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원(B)=6~10m ·건고실은거리변, 남북연결로 : 10m ·거마로변, 현대아파트2차 도로변, 공원변 : 6m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	대로2-33, 대로3-5 대로3-1, 소로1-1	•지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음(공공시설 제외)

3) 환경관리계획

검토항목		검토 결과	환경현황	대책 및 반영사항
자연환경	비 오 톱	○	●녹지대 증가로 비오톱 변화	●조경식재로 인하여 주거지비오톱, 상업 및 업무지 비오톱, 공업지 및 도시 기반시설지비오톱, 교통시설비오톱, 조정녹지비오톱 등이 형성됨
	녹지변동 녹지체계	○	●녹지대 증가	●공원녹지 확보
	습지보전	×	없음	
생물환경	토양포장 우수유출	○	●불투수포장도의 변화 및 공사시 우수 유출	●촉진계획지구내 체계적인 개발계획에 따라 공원· 녹지 등을 최대한 확보함 으로 사업시행전에 비해 불투수포장을 감소
	지형변동 절성토균형	○	●지하굴착으로 인한 지형변동	●촉진지구별 개별공사시 터파기 등으로 지형변화는 있으나 그 영향은 미미함.
	물 순 환	○	●건축물 설치계획에 따라 생태 면적을 변화	●생태면적을 30%이상 (계획 46.21%) ●자연지반녹지율, 생태면적을 증가계획 수립
	수 질	○	●공사시 강우로 인한 토사유출 우려	●가배수로 및 침사지를 설치하여 토사를 제거후 우수방류 등 토사유출 최소화
	일 조	○	●건축물 설치계획에 따라 일조영향예상	●장래 토지이용변화에 부합하는 재정비 촉진계획의 높이 제한으로 일조영향 최소화
	바 람	○	●건축물 설치계획에 따라 바람변화 예상	●지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화
	경 관	○	●고층의 높은 경관으로 변화	●주변 건축물 및 인근 주거지와의 스카이라인을 고려하여 층고계획 수립
	에 너 지	○	●사업시행으로 인한 에너지 수요증가	●에너지 사용효율의 극대화를 위한 기자재 사용 및 에너지 절약을 위한 고효율기기 사용
	환경오염	○	●공사장비 사용에 따른 비산먼지 발생	●계획지구내 개별공사시 경계부에 방진망 설치 ●세륜세차시설 설치운영, 살수차량 운행
			●계획인구 및 유발인구에 의한 오수발생	●오수관거를 이용 차집하여 하수종말처리장으로 연계처리 ●서울시, 송파구 상위계획과 연계하여 처리
			●건설폐기물 및 운영시 생활폐기물 발생	●건설폐기물은 분리수거 후 위탁처리 ●운영시 분리수거함을 이용 분리수거하여 송파구 폐기물 처리계획에 따라 처리
			●공사시 작업장비에 의한 소음 및 운영시 인 근 도로변의 차량소음발생	●공사시 지구 경계부에 가설방음판넬 설치 및 저소음장비 사용

4) 인센티브 사항 : 해당없음

5) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 도시재정비위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 주택 규모별 비율(거여2구역정비계획)
 - 거여2구역

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중소형주택
합계	3,144	100.0	595	595	-	18.9	100.0	-
40㎡이하	302	9.6	302	302	-	9.6	50.8	-
40㎡초과~50㎡이하	222	7.1	222	222	-	7.0	37.3	-
50㎡초과~60㎡이하	928	29.5	71	71	-	2.3	11.9	-
60㎡초과~85㎡이하	1,531	48.7	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	161	5.1	-	-	-	-	-	-

- 거여2구역1지구

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중소형주택
합계	1,945	100.0	368	368	-	18.9	100.0	-
40㎡이하	192	9.9	192	192	-	9.9	52.2	-
40㎡초과~50㎡이하	128	6.6	128	128	-	6.6	34.8	-
50㎡초과~60㎡이하	600	30.8	48	48	-	2.4	13.0	-
60㎡초과~85㎡이하	987	50.7	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	38	2.0	-	-	-	-	-	-

- 거여2구역2지구

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중소형주택
합계	1,199	100.0	227	227	-	18.9	100.0	-
40㎡이하	110	9.2	110	110	-	9.2	48.5	-
40㎡초과~50㎡이하	94	7.8	94	94	-	7.8	41.4	-
50㎡초과~60㎡이하	328	27.3	23	23	-	1.9	10.1	-
60㎡초과~85㎡이하	544	45.4	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	123	10.3	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관계도면

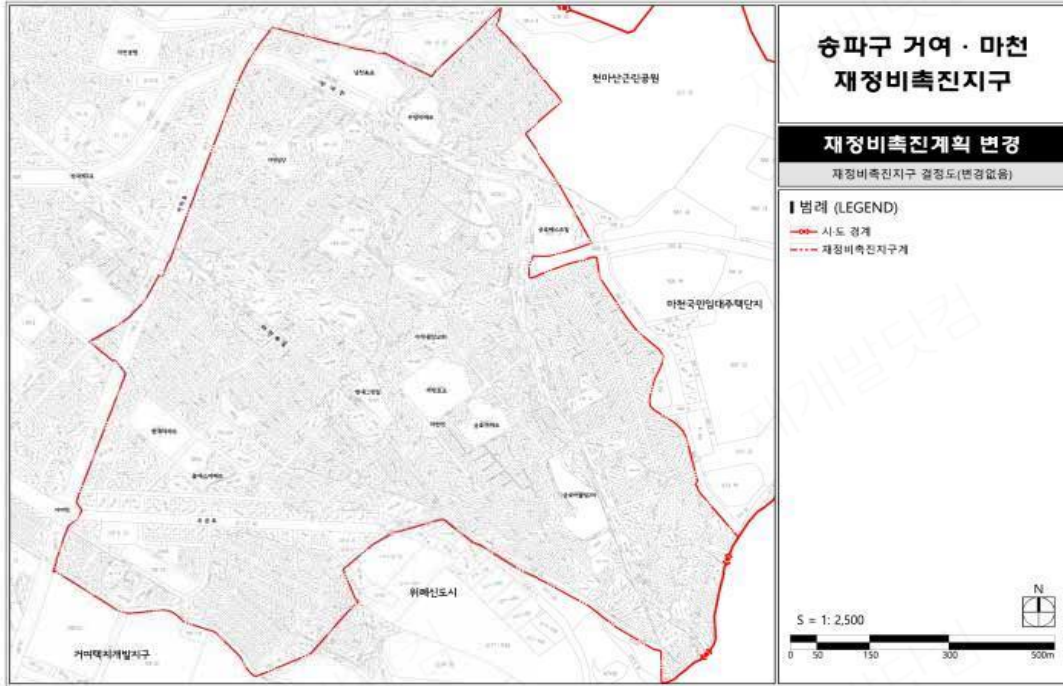
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 송파구 주거사업과에 비치한 도면과 같음※ 첨부된 도면은(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면으로, 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 열람장소

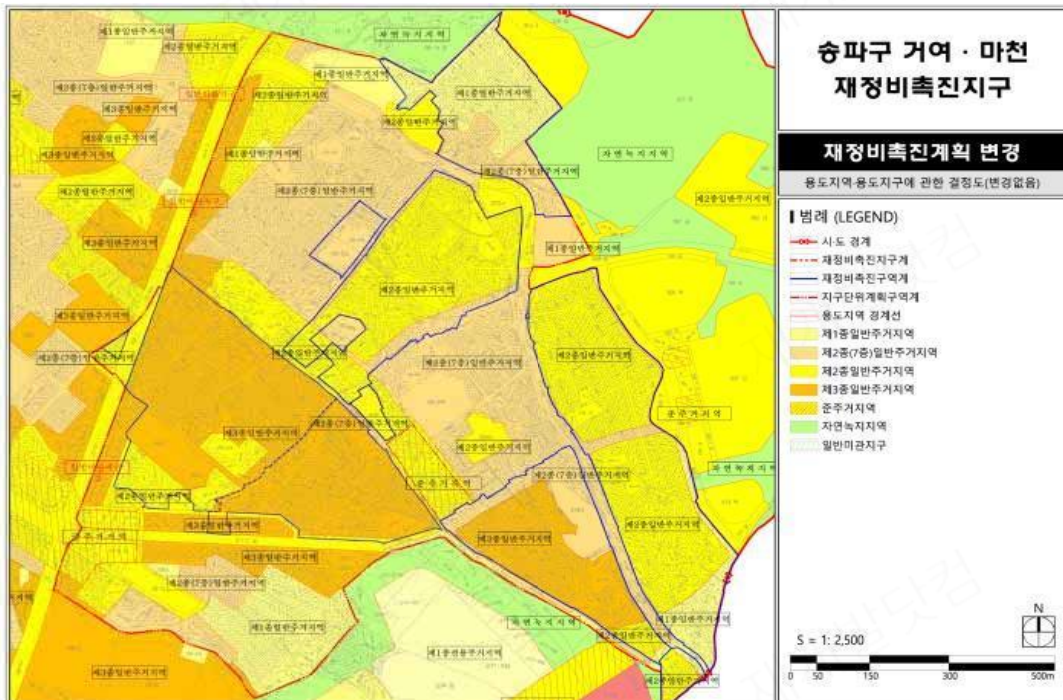
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02)2133-7218) 및 송파구청 주거사업과(☎02)2147-2903)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

☐ 불임 : 관계도면

○ 거여·마천재정비촉진지구 결정도(변경없음)

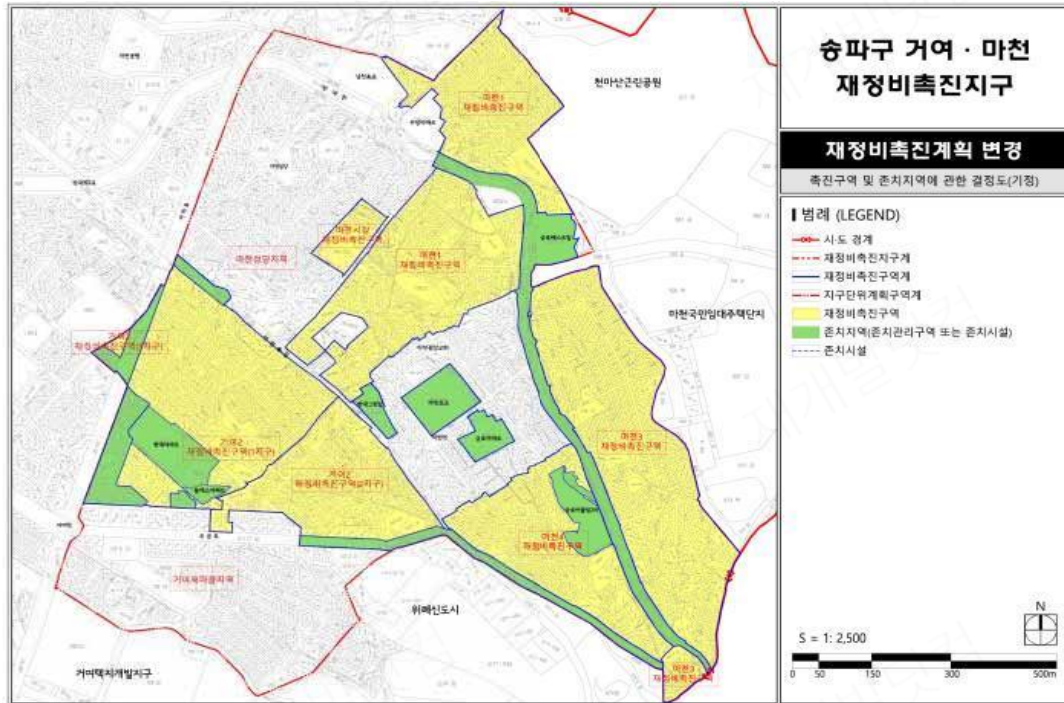


○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역·지구 결정도(변경없음)

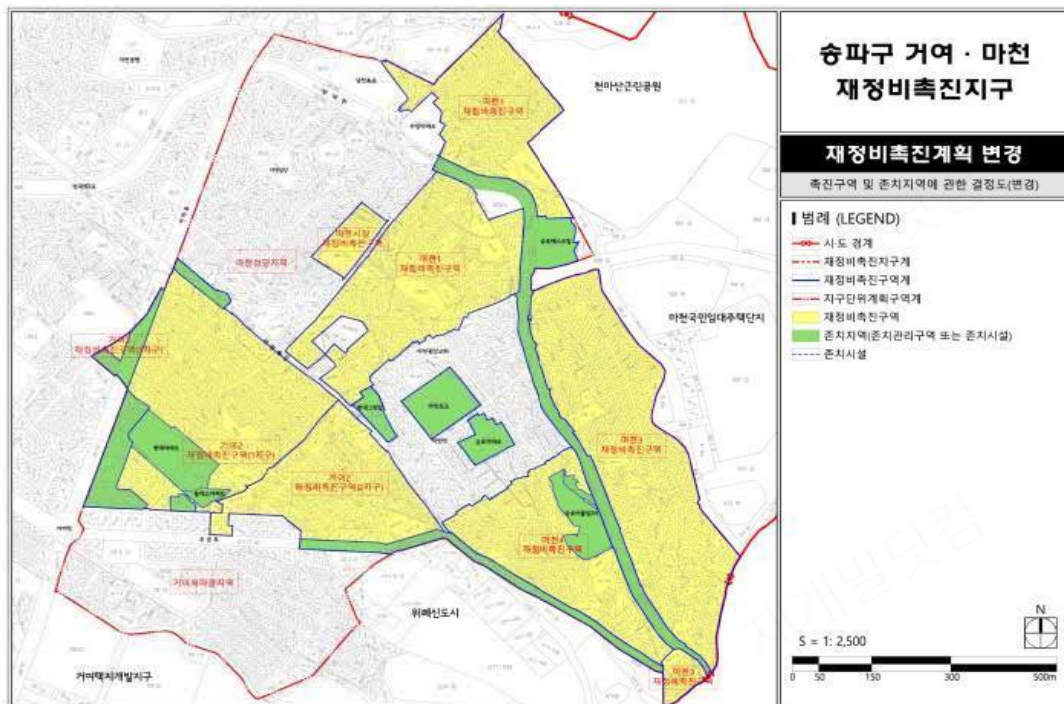


※ 거여2재정비촉진구역 구역계 변경을 반영한 사항으로 용도지역은 변경없음

○ 거여·마천재정비촉진지구 촉진구역 및 존치지역에 관한 결정(기정)도



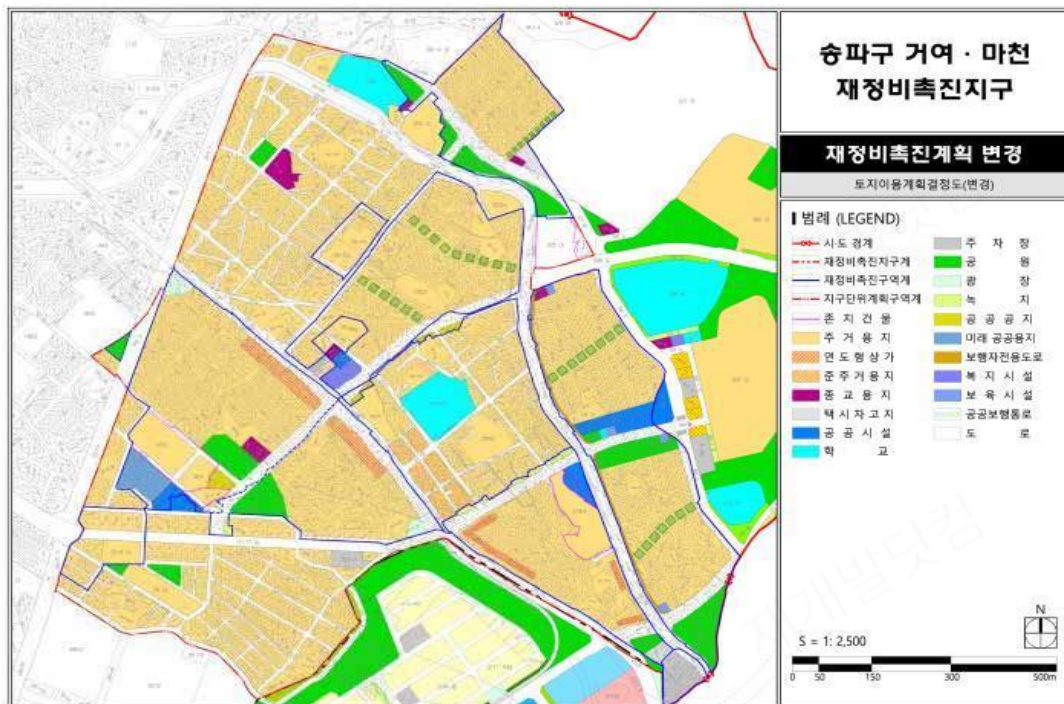
○ 거여·마천재정비촉진지구 촉진구역 및 존치지역에 관한 결정(변경)도



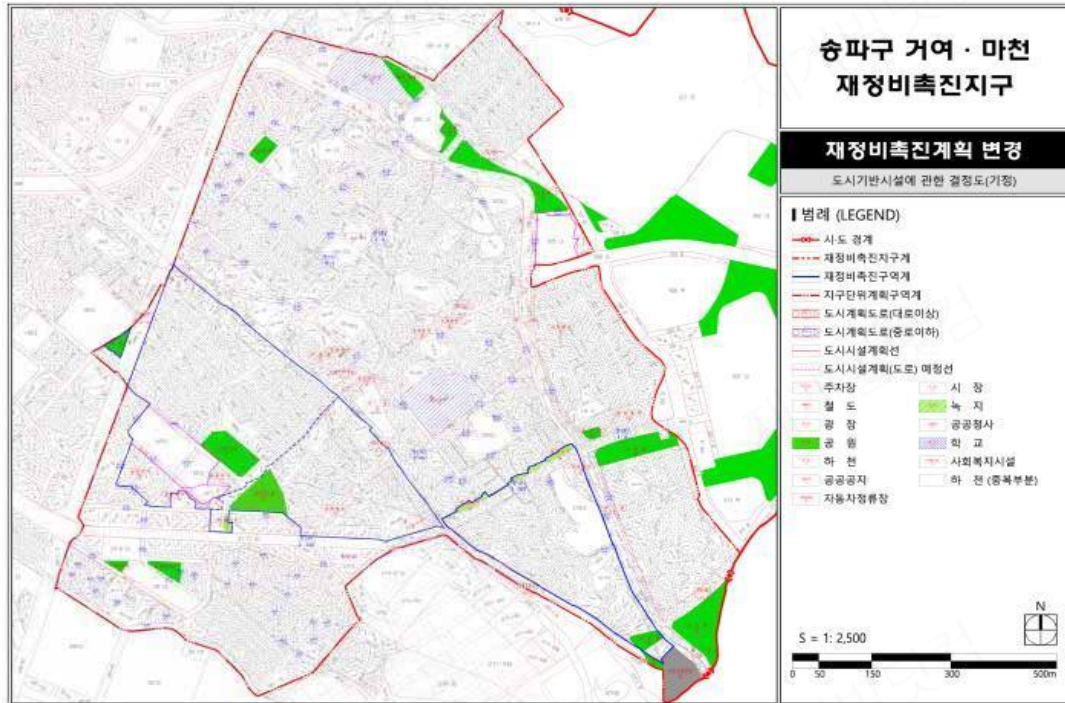
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(기정)도



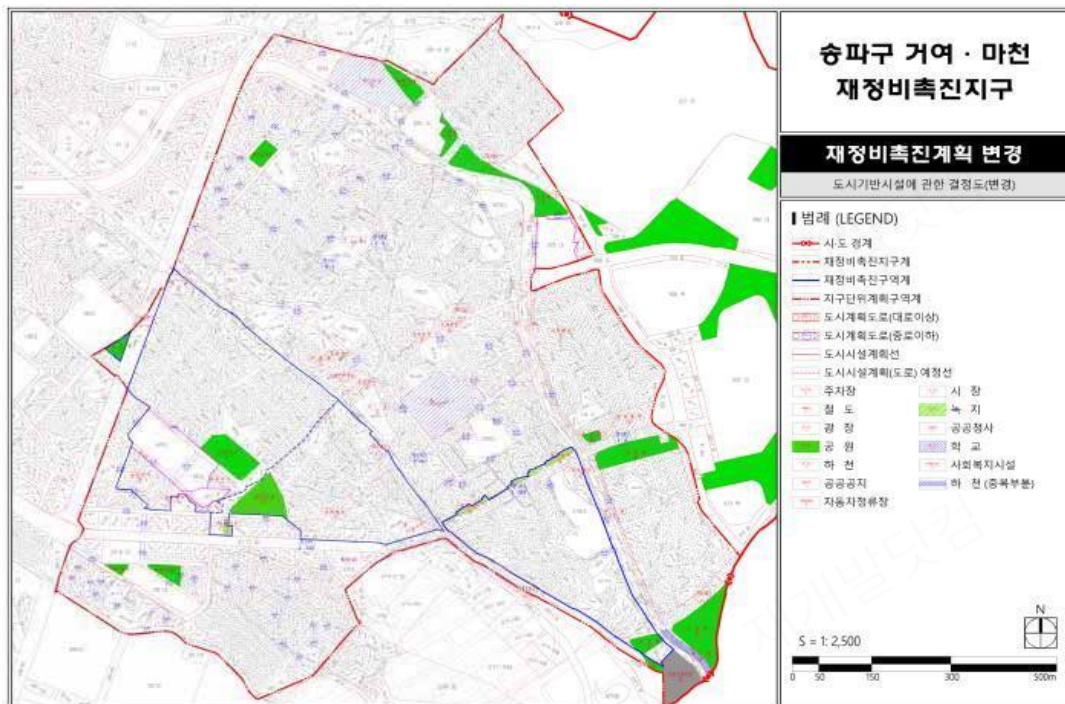
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(변경)도



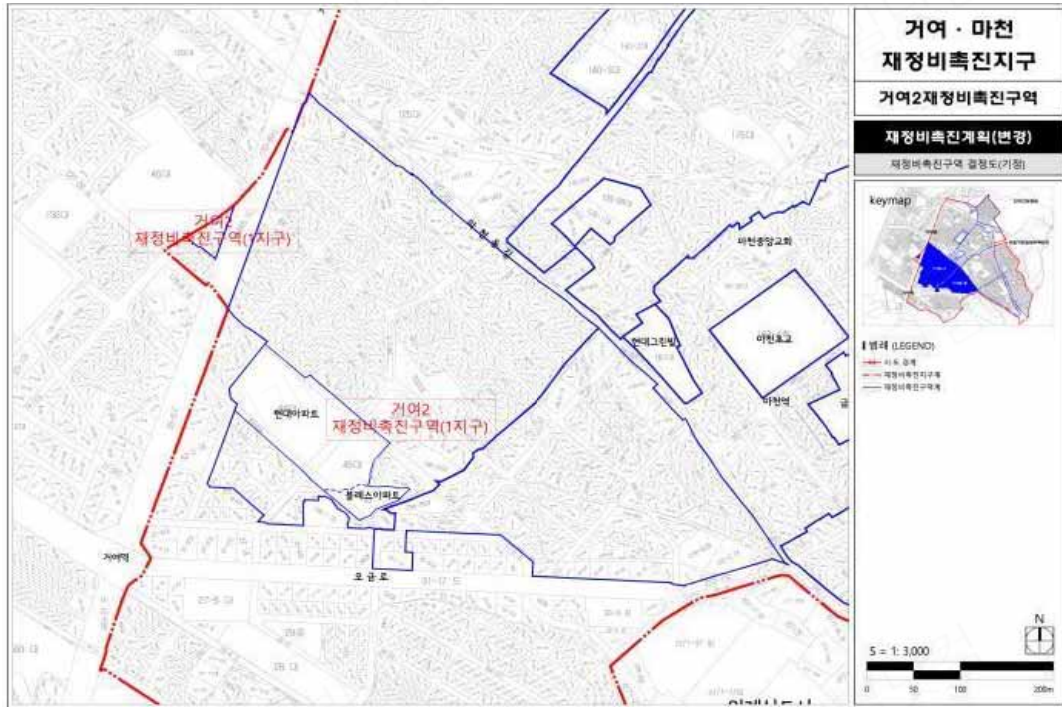
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설결정(기정)도



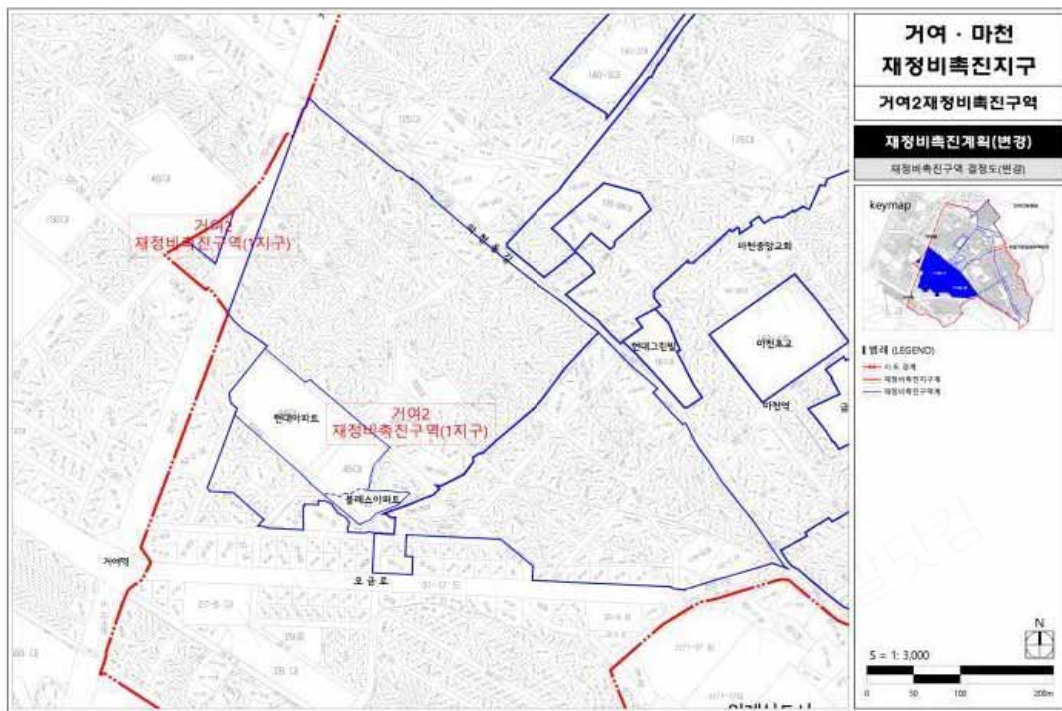
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설결정(변경)도



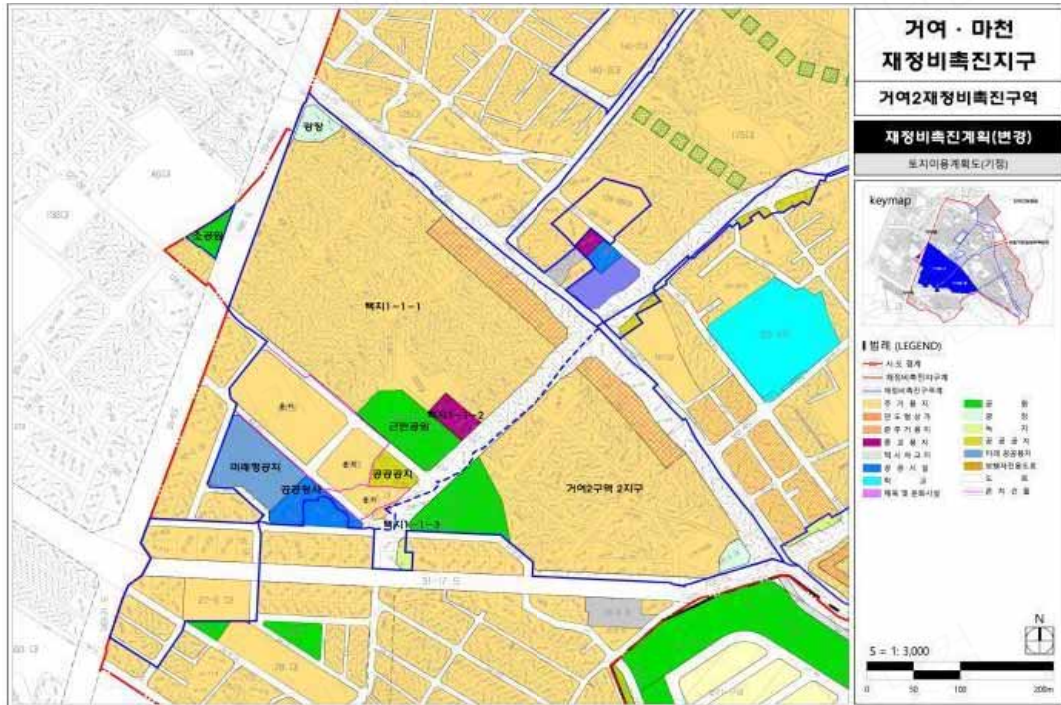
○ 거여2재정비촉진구역1지구 결정(기정)도



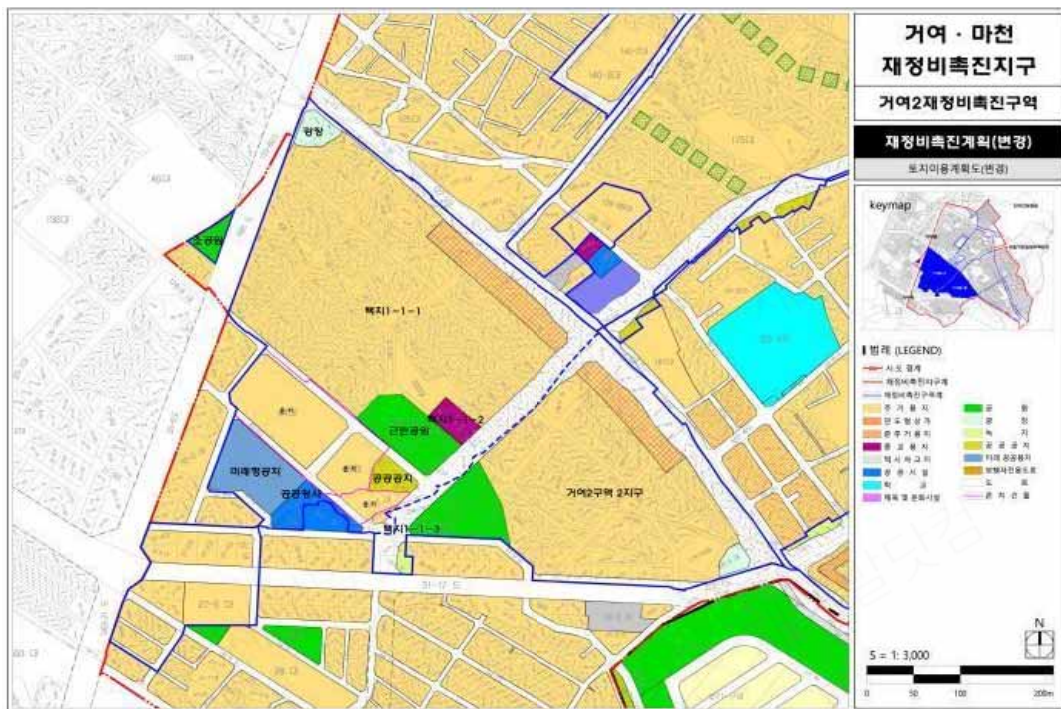
○ 거여2재정비촉진구역1지구 결정(변경)도



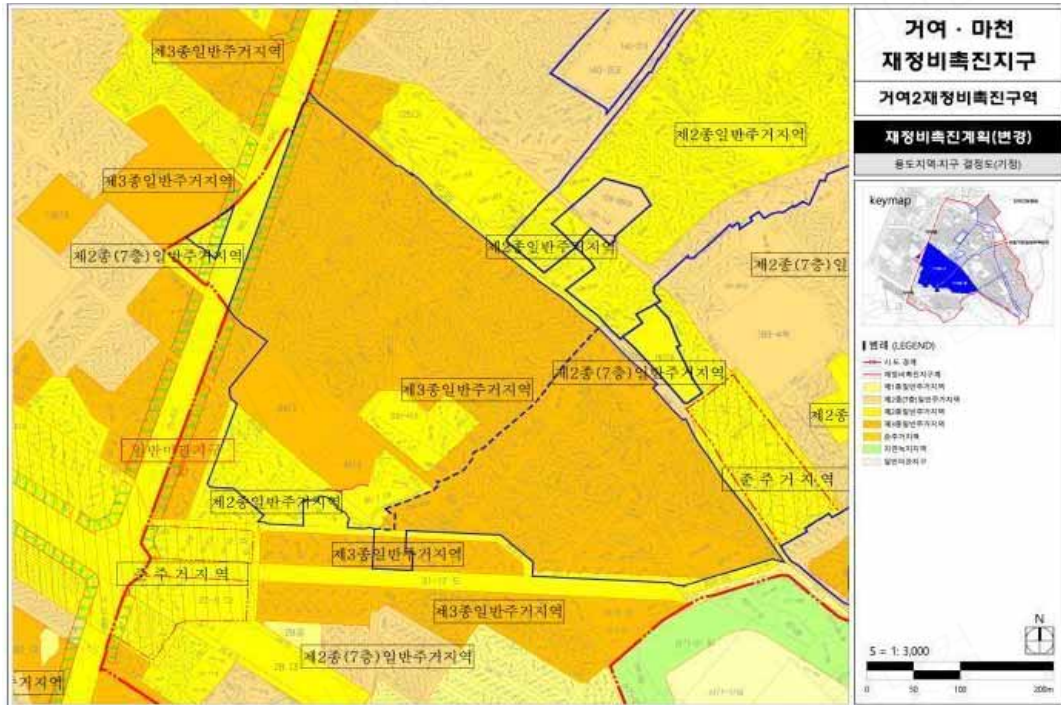
○ 거여2재정비촉진구역1지구 토지이용계획 결정(기정)도



○ 거여2재정비촉진구역1지구 토지이용계획 결정(변경)도



○ 거여2재정비촉진구역1지구 용도지역·지구 결정(기정)도



○ 거여2재정비촉진구역1지구 용도지역·지구 결정(변경)도

