

◆ 서울특별시고시 제2025-269호

**거여·마천재정비촉진지구 변경 지정,
재정비촉진계획(마천2구역) 변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 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.), 제2021-31호(2021.1.21.), 제2021-142호(2021.3.25.), 제2022-388호(2022.9.22.), 제2022-419호(2022.10.20.), 제2022-435호(2022.11.3.), 제2023-13호(2023.1.12.), 제2023-332호(2023.8.3.), 제2024-424호(2024.8.29.), 제2024-439호(2024.9.12.), 제2025-54호(2025.1.23.), 제2025-101호(2025.2.27.), 제2025-120호(2025.3.13.), 제2025-260호(2025.5.8.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조, 같은법 시행령 제15조의 규정에 의거 거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 15일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거지형	송파구 거여12동, 마천12동 일원	1,045,408.8	-	1,045,408.8	노후불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 변경없음

○ 기준연도 : 2009년

○ 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00	-
촉진지구	주거용지	소 계	707,710.9	감) 3,112.1	704,598.8	67.40	-
		공동주택 (연도형주택)	500,059.0 (16,112.0)	증) 55,039.5	554,108.2 (16,112.0)	53.00	-
		준주거	9,699.0	감) 5,115.0	4,584.0	0.44	-
		종교용지	6,030.4	증) 1,353.9	7,384.3	0.71	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존치	188,862.5	감) 54,390.5	134,472.0	12.86	-
	정비기반 시설 등 용지	소 계	-	증) 3,787.5	3,787.5	0.36	-
		도 로	337,697.9	감) 675.4	337,022.5	32.24	-
		보행자도로	188,094.6	감) 8,952.5	179,142.1	17.14	-
		공 원	851.0	-	851.0	0.08	-
		녹 지	50,547.2	-	50,547.2	4.84	-
		광 장	3,652.9	증) 5,438.4	9,091.3	0.87	-
		하 천	2,140.9	-	2,140.9	0.20	성내천

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
촉진지구	정비기반 시설 등 용지	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.39	-
		사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49	-
		공공공지	19,082.8	증) 2,838.7	21,921.5	2.10	-
		주차장	731.0	-	731.0	0.07	-
		공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.50	-
		유치원	302.8	-	302.8	0.03	-
		보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.11	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천1,4구역 변경사항은 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (56,140인 / 16,485세대)

○ 총괄 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		15,323	증) 1,162	16,485	52,941	증) 3,199	56,140	-
촉진 구역	소계	13,079	증) 1,729	14,808	35,183	증) 4,651	39,834	2.69인 적용
	60㎡이하	5,816	증) 1,016	6,832	15,645	증) 2,733	18,378	-
	60~85㎡이하	6,207	증) 524	6,731	16,697	증) 1,410	18,107	부분임대포함
	85㎡초과	1,056	증) 189	1,245	2,841	증) 508	3,349	-
존치지역		2,244	감) 567	1,677	17,758	감) 1,452	16,306	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

○ 구역별 인구·주택 수용계획 : 변경

구 분			현 황 (호)	계 획(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	11,797	3,011	1,677	16,485
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	1,969	395	-	2,364
	마천4		714	963	291	-	1,254
	거여새마을		285	1,207	471	-	1,678
	마천5		421	1,633	408	-	2,041
	마천2		567	1,273	456	-	1,729
	존치관리구역			1,247	-	-	1,677
존치지역 (거여역 일대, 마천성당)			430	-	-		

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 마천2구역의 현황 주택(호)수는 기존 존치지역 현황 주택(호)수를 면적에 따라 배분하여 산정함

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		21,133.2	-	21,133.2	-
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	-

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
남천초등학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 363-6일대	302.8	-	302.8	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		38,776.0	증) 2,838.7	41,614.7	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,291.5	-	3,291.5	• 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	2,670.1	-	2,670.1	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,065.3	-	5,065.3	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
공공청사 (복합청사)	마천동 127-1 일대 (마천5구역)	2,059.8	-	2,059.8	• 주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사 (파출소)	마천동 126-4 일대 (마천5구역)	701.8	-	701.8	• 마천파출소 재정비
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1일대	2,864.7	-	2,864.7	• 노인복지시설, 어린이집
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,431.4	-	1,431.4	• 공공공지
공공공지 (미래공공공지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,635.0	-	5,635.0	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1,2구역)	1,378.0	증) 159.2	1,537.2	• 마천1구역내 대로변 보행자통행과 휴식공간 제공 • 기 결정된 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	• 미래 행정 수요에 대응 및 지역주민 휴식공간 제공
공공공지 (미래공공공지)	마천동 183-68일대 (마천2구역)	-	증) 2,223.9	2,223.9	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발 - 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
공공공지 (미래공공공지)	마천동 307-11일대 (마천2구역)	-	증) 455.6	455.6	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천1구역 변경사항은 마천1구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경없음

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

○ 녹지 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		3,652.9	증 5,438.4	9,091.3	5개소
경관녹지	마천동 207-2일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8	증 1,075.6	3,154.4	마천2,4구역

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
경관녹지	마천동 309~12일대	-	증) 4,362.8	4,362.8	마천2구역
연결녹지	거여동 35~7일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천4구역 변경사항은 마천4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

5) 교통계획 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, [7] 교통계획)에 명시

6) 경관계획 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, [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	-
기정	마천1	C	마천동	194~1	14.8ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천4	C	마천동	323	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
신설	마천2	C	마천동	183	7.7ha	221.27%	-	-	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

※ 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				1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			692,664.5	증) 77,338.4	770,002.9	73.7	-	9개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
	마천3구역	마천동 283일대	134,930.2	-	134,930.2	12.9	주택재개발	-
	마천4구역	마천동 323일대	60,080.8	-	60,080.8	5.8	주택재개발	-
	거여새마을구역	거여동 549일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
	마천5구역	마천동 45 일대	106,514.4	-	106,514.4	10.2	주택재개발	-
	마천2구역	마천동 183일대	-	증) 77,338.4	77,338.4	7.4	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계		352,744.3	감) 77,338.4	275,405.9	26.3	-	5개소
	존치시설	-	145,852.6	감) 5,965.5	139,887.1	13.4	-	-
	마천성당	마천동 93-5일대	56,965.9	-	56,965.9	5.4	-	-
	거여역 일대	거여동 549일대	51,709.8	-	51,709.8	4.9	-	-
	마천역 일대 (지구단위계획구역)	마천동 183일대 (마천동307-48일대)	80,944.0 (12,485.0)	감) 71,372.9 (감) 8,805.2)	9,571.1 (3,679.8)	0.9	-	-
	거여2지구단위계획	거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천2 존치관리구역의 일부를 마천2 재정비촉진구역으로 신규지정함에 따라 마천2 존치관리구역 명칭 변경
(마천2 존치관리구역 → 마천역 일대 존치관리구역)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	91,537.2	-	91,537.2	8.75
	제2종(7층)일반주거지역	212,440.8	감) 49,026.0	163,414.8	15.63
	제2종일반주거지역	431,323.4	감) 5,873.6	425,449.8	40.70
	제3종일반주거지역	276,821.7	증) 54,899.6	331,721.3	31.73
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.02

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		77,338.4	-	77,338.4	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	58,480.5	감) 49,026.0	9,454.5	12.2
	제2종일반주거지역	9,169.4	감) 5,873.6	3,295.8	4.3
	제3종일반주거지역	-	증) 54,899.6	54,899.6	71.0
	준주거지역	9,688.5	-	9,688.5	12.5

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	(법적) 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
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	209.27	250.0이하	-/39이하	130이하	재정비촉진구역
거여새마을구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	282.0이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역
마천2구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	221.27	300.0이하	-/41층이하	135이하	재정비촉진구역

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
			기준(%)	(법적) 상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
(신설)	업무 및 근린생활시설 등	60이하	221.27	400.0이하	-/15층이하	45이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 최고높이는 건축물 높이임

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

※ 거여새마을구역 법적상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00
기 반 시 설	소 계	337,697.9	감) 675.4	337,022.5	32.24
	도 로	188,094.6	감) 8,952.5	179,142.1	17.14
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.08
	공 원	50,547.2	-	50,547.2	4.84
	녹 지	3,652.9	증) 5,438.4	9,091.3	0.87
	광 장	2,140.9	-	2,140.9	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95
	공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.39
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49
	공공공지	19,082.8	증) 2,838.7	21,921.5	2.10
	주차장	731.0	-	731.0	0.07
	공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.50
	유치원	302.8	-	302.8	0.03
	보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.11

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천1,4구역 변경사항은 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

나) 구역별 기반시설 등 분담 : 변경

(단위 : m², %)

구분	재정비촉진지구															
	거여2	마천 시장	마천1		마천3	마천4		거여 새마을	마천5	마천2	존치지역			지구전체		
			기정	변경		기정	변경				신설	기정	변경	기정	변경	구성비
면적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	148,498.0	134,930.2	60,080.8	60,080.8	71,922.4	106,514.4	77,338.4	352,744.3	275,405.9	1,045,408.8	1,045,408.8	100.00	
합계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	38,907.5 ※3,090.7	44,719.0 ※4,662.0	14,727.9	14,727.9	18,050.2 ※6,630.1	27,967.2 ※3,843.7	17,388.1 ※2,824.3	151,447.8	134,800.9	345,470.1 ※18,226.5	346,211.3 ※21,050.8	35.13	
도로	23,820.4	2,588.0	24,924.5	25,008.1	20,056.0	9,740.8	9,871.3	5,143.7	3,270.7	7,480.3	98,550.5	81,903.6	188,094.6	179,142.1	17.14	
보행자도로	-	-	-	-	-	-	-	851.0	-	-	-	-	851.0	851.0	0.08	
공원	11,612.2	-	8,952.0	8,952.0	12,849.7	1,501.2	1,501.2	5,500.8	7,214.3	-	2,917.0	2,917.0	50,547.2	50,547.2	4.84	
녹지	436.1	-	-	-	-	2,078.8	1,948.3	-	-	5,568.9	1,138.0	1,138.0	3,652.9	9,091.3	0.87	
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	2,140.9	0.20	
하천	-	-	613.0	613.0	-	-	-	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47	
학교	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95	
공공청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	750.0 ※688.6	5,065.3 ※3,759.0	1,407.1	1,407.1	-	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	2,568.0	14,538.5 ※6,486.4	14,538.5 ※6,486.4	2.01	
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	2,290.0 ※2,402.1	-	-	-	2,864.7 ※3,864.3	-	76.4 ※192.7	-	-	5,154.7 ※6,266.4	5,231.1 ※6,459.1	1.12	
공공공지 (미래공공용지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,378.0	1,294.4	-	-	-	-	10,638.4	2,922.3 (2,679.5)	-	-	19,082.8 (5,635.0)	21,921.5 (8,314.5)	2.10	
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	731.0	731.0	0.07	
자동차정류장	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	-	-	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	5,245.0 ※279.0	0.53	
유치원	-	-	-	-	302.8 ※113.0	-	-	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	302.8 ※113.0	0.04	

구분	재정비촉진지구														
	거여2	마천 시장	마천1		마천3	마천4		거여 새마을	마천5	마천2 신설	존치지역		지구전체		
			기정	변경		기정	변경				기정	변경	구성비		
보육 시설	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	-	-	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	1,200.2 ※511.0	0.16
임대 주택	-	-	-	-	-	-	-	3,690.0 ※2,765.8	4,082.2 ※1,804.9	1,340.2 ※1,140.2	-	-	7,772.2 ※4,570.7	9,112.4 ※5,710.9	1.42
지하 연결 도로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- ※1,491.4	-	-	-	-	0.14

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ “※”는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

※ 마천1구역의 건축시설 면적(3,090.7㎡)은 공공청사 688.6㎡, 사회복지시설 2,402.1㎡임

※ 마천3구역의 건축시설 면적(4,662㎡)은 공공청사 3,759㎡, 보육시설 511㎡, 유치원 113㎡, 공용버스차고지 279㎡임

※ 거여새마을구역의 건축시설 환산면적(6,630.1㎡)은 사회복지시설 3,864.3㎡, 임대주택 2,765.8㎡임

※ 마천5구역의 건축시설면적(3,843.7㎡)은 공공청사 2,038.8㎡(=복합청사 1,793.9㎡+파출소 244.9㎡), 임대주택 1,804.9㎡임

※ 마천2구역의 건축시설 환산면적(2,824.3㎡)은 사회복지시설(어린이집) 192.7㎡, 임대주택 1,140.2㎡, 지하연결도로 1,491.4㎡임

※ 마천1,4구역 변경사항은 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

구 분	소계		재정비촉진구역							
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	거여 새마을	마천5	마천2	
									신설	
재정비촉진사업구역(㎡)①	682,907.5	760,245.9	160,961.7	148,498.0	134,930.2	60,080.8	71,922.4	106,514.4	77,338.4	
평균 분담률(%)②	11.45	11.30	11.30							
계획기반시설 등(㎡)③	209,660.8	229,873.2	47,062.5	41,998.2	49,381.0	14,727.9	24,680.3	31,810.9	20,212.4	
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	40,778.0	48,014.3	13,029.7	7,012.6	9,650.1	2,655.8	4,205.1	4,224.7	7,236.3	
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	90,714.1	95,951.0	16,308.6	18,698.4	20,565.2	5,188.0	13,055.6	16,898.3	5,236.9	
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	78,168.7	85,907.9	17,724.2	16,287.2	19,165.7	6,884.1	7,419.6	10,687.9	7,739.2	
순부담비율(%)	11.45	11.30	11.01	10.97	14.20	11.46	10.31	10.03	10.01	

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택 : 변경

구분		도정법에 의한 임대주택 건설										도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠										심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉡					합계				
		의무임대 ㉢					국민주택규모 임대 ㉣					임대주택건설					장기전세 건설														
		소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡			
거 여 2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	58	39	17	2	595 (29%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)				
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	32	29	3	-	368 (18%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	- (0%)				
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	26	10	14	2	227 (11%)	110 (48%)	94 (41%)	23 (10%)	- (0%)				
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	395 (19%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)				
마천3		292	133	140	19	-	-	-	-	-	55	-	-	21	34	-	-	-	-	48	19	18	11	395 (17%)	152 (38%)	158 (40%)	51 (13%)	34 (9%)			
마천4		138	34	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	20	-	116	17	14	-	3	291 (12%)	68 (23%)	- (0%)	223 (77%)	- (0%)				
거여 새마을		198	99	54	45	-	150	-	89	61	32	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 (23%)	99 (6%)	54 (3%)	166 (10%)	61 (4%)			
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (15%)	80 (27%)	- (0%)	86 (28%)	136 (45%)			
마천2 (신설)		214	90	75	49	-	192	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 (23%)	90 (5%)	161 (9%)	115 (7%)	40 (2%)			
합 계	기정	1,721	857	468	310	86	150	-	89	61	200	25	25	66	84	136	20	-	116	151	95	40	16	2,358	997	533	597	231			
	변경	1,935	947	543	359	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	136	20	0	116	151	95	40	16	2,764	1,087	694	712	271			

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천2, 거여새마을구역은 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식으로 적용

※ ㉢ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

㉣ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

㉠ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

㉡ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

나) 기부채납 임대주택 : 변경

구분	소계	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	비고
거여새마을구역	91	-	-	91	84㎡형
마천5구역	106	-	53	53	59㎡, 84㎡형
마천2구역 (신설)	50	22	18	10	41㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
합계	기정	197	-	144	-
	변경	247	22	71	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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	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	
기정	3단계	2024	2026년 경	2029년 경	마천5구역	
신설	3단계	2025	2026년 경	2029년 경	마천2구역	

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 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(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 : 변경

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

※ 금회 마천2구역 재정비촉진계획 수립에 따른 경계부 기반시설에 대한 변경사항으로 향후 마천1구역 결정(변경) 고시 시 효력이 발생함

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마천1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 194-1번지일대	148,498	-	148,498	-

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		148,498.0	-	148,498.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	38,907.5	-	38,907.5	26.2	-
	도 로	24,924.5	증) 83.6	25,008.1	16.8	시설기부채납
	공 원	8,952.0	-	8,952.0	6.0	시설기부채납
	녹 지	-	-	-	-	-
	학 교	-	-	-	-	-
	하 천	613.0	-	613.0	0.4	-
	공공청사	750.0	-	750.0	0.5	시설기부채납
	사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	1.5	시설기부채납
	광 장	-	-	-	-	구역제척환원
	공공공지	1,378.0	감) 83.6	1,294.4	1.0	-
택지(획지)	소 계	109,590.5	-	109,590.5	73.8	-
	3-1	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택 (연립주택)
	3-2	69,881.0	-	69,881.0	47.1	공동주택
	3-3	2,687.0	-	2,687.0	1.8	공동주택
	3-4	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	3-5	363.0	-	363.0	0.2	종교시설
	3-6	486.5	-	486.5	0.3	종교시설
	3-7	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연접부 정비기반시설 변경

(3) 용도지역 계획 : 변경없음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로	-	서고294호 (08.8.28.)	남북 연결도로
변경	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로	-	서고294호 (08.8.28.)	선형변경
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	성내천 대체도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로	-	서고48호 (74.3.15.)	마천동길
기정	중로	2	2	15	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	마천 시장길
기정	소로	1	3	10~14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	7	9	국지도로	46	마천동 156-316	마천동 156-322	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로	-	건고364호 (81.9.26.)	-
기정	소로	2	211	6	국지도로	41	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로	-	건고364호 (81.9.26.)	-
기정	소로	3	29	7	국지도로	253	마천동 111-5	마천동 128-61	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로	-	서고2020-6호 (20.1.2.)	-

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연접부 정비기반시설 변경

※ () 는 마천1구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-1	대로3-1	• 도로선형 조정	• 마천2구역 재정비촉진계획 연계를 위한 도로선형 조정

○ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공원	소공원	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	서고6호 (20.1.2.)	-
기정	④	공원	소공원	마천동 158-8일대	5,625.0 (5,445.0)	-	5,625.0 (5,445.0)	서고6호 (20.1.2.)	-
기정	①	공원	어린이공 원	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	서고6호 (20.1.2.)	-

※ ()는 마천1구역 내 사항임

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공공지	-	마천동 183-45일대	1,378.0 (1,378.0)	증) 159.2	1,537.2 (1,294.4)	서고6호 (20.1.2.)	-

※ ()는 마천1구역 내 사항임

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	- 공공공지 변경 - 위치 : 마천동 183-45일대 - 면적 : 증) 159.2㎡	- 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천1구역의 기 계획된 공공공지 조정 - 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조정

○ 학교 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	남천초등학교	학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	서고471호 (82.11.22)	-

○ 공공청사 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공청사	-	마천동 128-95일대	750.0	-	750.0	서고6호 (20.1.2.)	-

○ 사회복지시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	-	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	서고6호 (20.1.2.)	노인복지센터,노인여가복지시설 등 (환산부지면적 2,402.1㎡)

○ 하천 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
기정	①	하천	성내천	마천동 200	오금동 171	-	2,387 (269)	22~47.5	-	서고6호 (20.1.2.)	-

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

(6) 정비사업 시행계획 : 변경없음

(7) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

(8) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

(9) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

(10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

(11) 현금납부에 관한 사항 : 변경없음

(12) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 변경없음

(13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 변경없음

(14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

(15) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경(신설)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신 설	마천2 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 183번지 일원	-	증) 77,338.4	77,338.4	마천2 존치관리구역 일원을 대상으로 재정비 촉진구역 신규 지정

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	합계			1,654,830,052
	분양주택	조합원	1,037세대	1,114,767,796
		일반	236세대	281,954,178
	임대주택	임대주택	406세대	111,301,485
	기타시설	근린생활시설, 오피스텔, 오피스		153,585,186
	매출 부가가치세			-6,778,593
지출	합계			946,612,391
	공사비			672,691,482
	보상비			89,319,213
	관리비			5,232,296
	설계비			10,788,723
	감리비			9,521,290
	부대경비			115,138,248
	예비비			43,921,139
종전자산 추정액			699,394,803	
추정비례율	101.26% = [총수입(16,548억) - 총지출(9,466억)] / 종전자산추정액(6,994억) x 100%			

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

○ 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	+5%	+10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,930	7,315	7,700	8,085	8,470
분양가 (84형 일반분양가)	+10%	42,900	130.80%	125.97%	121.18%	116.35%	111.56%
	+5%	40,950	120.84%	116.01%	111.22%	106.39%	101.59%
	0%	39,000	110.88%	106.05%	101.26%	96.42%	91.63%
	-5%	37,050	100.92%	96.08%	91.29%	86.46%	81.67%
	-10%	35,100	90.94%	86.11%	81.32%	76.49%	71.70%

(3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		77,338.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	15,971.5	20.7	-
	도 로	7,480.3	9.7	입체적 도로 제외
	녹 지	5,568.9	7.2	-
	공공공지 (미래공공공지)	2,922.3 (2,679.5)	3.8 (3.5)	-
택지(획지)	소 계	61,366.9	79.3	-
	2-1	3,787.5	4.9	복합용지
	2-2	54,899.6	71.0	공동주택
	2-3	139.9	0.2	-
	2-4	1,011.7	1.3	기존 종교시설(존치)
	2-5	342.2	0.4	기존 종교시설(이전)
	2-6	681.0	0.9	-
	2-7	168.0	0.2	-
	2-8	337.0	0.4	-

(4) 용도지역 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		77,338.4	-	77,338.4	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	58,480.5	감) 49,026.0	9,454.5	12.2
	제2종일반주거지역	9,169.4	감) 5,873.6	3,295.8	4.3

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
	제3종일반주거지역	-	증) 54,899.6	54,899.6	71.0
	준주거지역	9,688.5	-	9,688.5	12.5

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
서울시 송파구 마천동 183번지일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	49,026.0	주변 대규모 개발계획 수립 등 지역여건변화 반영 및 주택공급 확대를 위하여 용도지역 상향
	제2종일반주거지역		5,873.6	

(5) 도시계획시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	A	9	국지도로	38	마천동 183-61	마천동 183-61	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	116	마천동 307-11	마천동 309-61	일반도로	-	-	-
기정	대로	2	A	32 (0)	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로	-	서고196호 (17.6.1)	성내천로
변경	대로	1	A	36 (4)	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로	-	서고196호 (17.6.1)	구역내 확폭
기정	중로	3	99	12	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	중로	2	99	17	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	2	19	8 (8)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	19	8~9 (9)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	구역내 확폭
기정	소로	2	30	8	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	30	9	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	40	8~15	국지도로	129	마천동 184-41	마천동 183-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭, 입체적결정
폐지	소로	2	43	8	국지도로	230	마천동 307-4	마천동 183-99	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	46	4	국지도로	65	마천동 304-2	마천동 304-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	47	7	국지도로	75	마천동 183-99	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	48	6	국지도로	157	마천동 200-32	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	49	6	국지도로	165	마천동 183-99	마천동 315-11	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	50	6	국지도로	138	마천동 309-53	마천동 300-61	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	52	3	국지도로	24	마천동 304-3	마천동 304-3	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	174	6	국지도로	25	마천동 309-31	마천동 307-10	일반도로	-	-	-

※ 중로2-40의 회전교차로 구간 폭원 최대 32m / () 는 마천2구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	• 소로 신설 - 폭원 : 9m / 연장 : 38m	• 보행접근성 개선을 위한 구역내 도로 확폭 및 도시계획시설 결정
-	소로3-A	• 소로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 116m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 도시계획시설 결정
대로2-A	대로1-A	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 0m → 4m	• 성내천 복원계획과 연계한 구역내 도로 확폭
중로3-99	중로2-99	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12m → 17m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-19	소로2-19	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 8m → 8~9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-30	소로2-30	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8m → 9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로3-40	중로2-40	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 7m → 8m~15m - 연장 : 39m → 129m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭(입체적결정)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-43	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-46	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-47	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-48	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-49	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-50	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-52	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-174	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지

○ 도로(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	중로 2-40	도로	마천동 184-41 ~마천동 183-4	길이	129m	-	• 토지이용의 효율적 활용을 위하여 도로하부공간을 비도시계획시설(공동주택 지하주차장)로 입체결정
				폭	8~15m (회전교차로 구간 최대 32m)		
				높이	비도시계획시설(획지2-2)		
					도시계획시설(도로)		

○ 철도 결정(변경) 조서

■ 본선 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	- 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(본선)

※ ()는 마천2구역 내 사항임

■ 본선(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379일대~마천동 370일대	길이	-	증) 82.2m	82.2m	-	-
					폭	-	증) 11.1m	11.1m		
					높이 (해발기준)	-	9.495m~30.895m	9.495m~30.895m		
					면적	-	증) 905.0㎡	905.0㎡		

※ 구역 내 기결정된 철도시설에 대하여 구분지상권이 설정된 구간을 입체적 도시계획시설로 결정

■ 정차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	- 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(마천정차장)

■ 환기구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	도시철도 (5호선)	환기구	마천동 307-11	193	증) 124	317	서고226호 (93.7.24.)	- 상부 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 도로 - 지하 : 도시철도(환기구) • 공공공지와 일부구간 중복 결정(평면적) - 중복결정면적 : 77.8㎡

※ 환기구 이설(지면돌출된 시설물의 이전)은 마천2구역 사업시행자(조합)가 시행하며, 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」 등 관련규정 준용

■ 환기구 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (5호선)	- 환기구 변경 - 위치 : 마천동 307-11 - 면적 : 증) 124㎡ - 일부구간 공공공지 중복결정 : 77.8㎡	환기구 이설을 위한 면적 변경 및 공공공지 중복결정(평면적)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	녹지	경관녹지	마천동 302-12일대	-	증) 4,362.8	4,362.8	-	-
변경	㉡	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8 (0)	증) 1,075.6	3,154.4 (1,206.1)	서고55호 (17.2.23.)	마천2,4구역

※ ()는 마천2구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	녹지	• 녹지 신설 - 위치 : 마천동 309-12일대 - 면적 : 4,362.8㎡	• 마천초 및 마천역 출입구와 연계하여 주민 휴식·여가공간을 확보하기 위한 경관녹지 신설
㉡	녹지	• 녹지 변경 - 위치 : 마천동 309-55일대 - 면적 : 증) 1,075.6㎡	• 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천4구역의 기 계획된 녹지 조정 • 녹지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 녹지 추가 조성

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공공지	-	마천동 183-68일대	-	증) 2,223.9	2,223.9	-	• 미래공공공지 • 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
신설	㉢	공공공지	-	마천동 307-11일대	-	증) 455.6	455.6	-	• 미래공공공지 • 철도(환기구)와 일부 구간 중복결정(평면적) - 중복결정면적 : 77.8㎡
변경	㉣	공공공지	-	마천동 183-45일대	1,378.0 (0)	증) 159.2	1,537.2 (242.8)	서고6호 (20.1.2.)	• 마천1,2구역

※ ()는 마천2구역 내 사항임

※ 공공공지 ㉠, ㉢는 미래행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정하며, 서울특별시로 귀속되어 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 공공공지 ㉠, ㉢, ㉣의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 183-68일대 - 면적 : 2,223.9㎡	미래행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설
㉡	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 307-11일대 - 면적 : 455.6㎡ - 일부구간 철도(환기구) 중복결정 : 77.8㎡	미래행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설 및 철도(환기구) 중복결정(평면적)
㉢	공공공지	- 공공공지 변경 - 위치 : 마천동 183-45일대 - 면적 : 증) 159.2㎡	- 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천1구역의 기 계획된 공공공지 조정 - 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	마천2 재정비촉진구역	77,338.4	송파구 마천동 183번지 일원	365	1	-	363	1	존치 : 2-4획지(종교시설) 철거이주 : 2-5획지(종교시설)

○ 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률상징용 연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	법적상한 (건축계획)	
마천2 재정비 촉진구역	77,338.4	2-1	3,787.5	송파구 마천동 307-44번지 일원	15,126.15	업무, 근생 등	60 이하	400.00 이하	-	45m (15층이하)
		2-2	54,899.6	송파구 마천동 304번지 일원	164,551.18	공동주택	50 이하	244.90 이하	300.00이하 (299.73)	135m (41층이하)
		2-3	139.9	송파구 마천동 184-64번지 일원	-	관계법령에 따름				
		2-4	1,011.7	송파구 마천동 306-1번지 일원	-	관계법령에 따름				
		2-5	342.2	송파구 마천동 181-3번지 일원	-	관계법령에 따름				
		2-6	681.0	송파구 마천동 307-17번지 일원	-	관계법령에 따름				
		2-7	168.0	송파구 마천동 307-18번지	-	관계법령에 따름				
		2-8	337.0	송파구 마천동 307-33번지 일원	-	관계법령에 따름				

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률산정용 연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)																																																						
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	법정상한 (건축계획)																																																							
주택 규모 및 규모별 건설비용		• 주택공급계획 : 1,729세대 (분양 1,273세대, 임대 456세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th colspan="2">합계</th><td>1,729</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>1,016</td><td>58.8</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>524</td><td>30.3</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>189</td><td>10.9</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60%이상 ⇒ 계획 : 89.1%									건립규모		세대수		합계		1,729	100.0	85㎡이하	60㎡이하	1,016	58.8	60~85㎡이하	524	30.3	85㎡초과	189	10.9																																				
		건립규모		세대수																																																												
		합계		1,729	100.0																																																											
		85㎡이하	60㎡이하	1,016	58.8																																																											
			60~85㎡이하	524	30.3																																																											
			85㎡초과	189	10.9																																																											
주택 규모 및 규모별 건설비용		• 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 - 주택 전체 세대수의 15%이상 ⇒ 계획 : 15.0% - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 : 34.1% 또는 5.2% ※ 향후 통합심의 이전, 전용 40㎡이하 세대 중 전체 임대주택 세대수의 30% 또는 주택 전체 세대수의 5%를 초과하는 세대수는 전용 49㎡형 또는 전용 59㎡형으로 전환 검토 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (306세대) 제외 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡~60㎡이하</th></tr><tr><td>초과용적률 전 세대수</td><td>1,423</td><td>214</td><td>90</td><td>124</td></tr><tr><td>구성비(%)</td><td>100.0</td><td>15.0</td><td>6.3</td><td>8.7</td></tr></table> • 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상 ⇒ 계획 : 50.0% <table><tr><th>정비계획 용적률</th><th>예정법정상한 용적률(계획)</th><th>초과 용적률</th><th>초과용적률의 50%</th><th>국민주택 규모 주택공급계획</th></tr><tr><td>244.90%</td><td>299.73%</td><td>54.83%</td><td>27.42% (15,050.73㎡)</td><td>27.44% (15,062.56㎡)</td></tr></table>									구 분	건립규모	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡~60㎡이하	초과용적률 전 세대수	1,423	214	90	124	구성비(%)	100.0	15.0	6.3	8.7	정비계획 용적률	예정법정상한 용적률(계획)	초과 용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획	244.90%	299.73%	54.83%	27.42% (15,050.73㎡)	27.44% (15,062.56㎡)																										
		구 분	건립규모	임대주택																																																												
				소계	40㎡이하	40㎡~60㎡이하																																																										
		초과용적률 전 세대수	1,423	214	90	124																																																										
		구성비(%)	100.0	15.0	6.3	8.7																																																										
		정비계획 용적률	예정법정상한 용적률(계획)	초과 용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획																																																										
244.90%	299.73%	54.83%	27.42% (15,050.73㎡)	27.44% (15,062.56㎡)																																																												
공공주택 공급계획		• 공급유형 : 재개발의무임대 214세대, 장기전세주택 242세대 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수</th><th colspan="6">재개발의무임대</th><th colspan="6">용적률 완화 및 공공기여 등</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡ 이하</th><th>50㎡ 이하</th><th>60㎡ 이하</th><th>85㎡ 이하</th><th>85㎡ 초과</th><th>소계</th><th>40㎡ 이하</th><th>50㎡ 이하</th><th>60㎡ 이하</th><th>85㎡ 이하</th><th>85㎡ 초과</th></tr><tr><td>공공주택</td><td>456</td><td>214</td><td>90</td><td>75</td><td>49</td><td>-</td><td>-</td><td>242</td><td>-</td><td>108</td><td>84</td><td>50</td><td>-</td></tr><tr><td>공급계획</td><td>100.0</td><td>46.9</td><td>19.7</td><td>16.5</td><td>10.7</td><td>-</td><td>-</td><td>53.1</td><td>-</td><td>23.7</td><td>18.4</td><td>11.0</td><td>-</td></tr></table> ※ 용적률 완화 및 공공기여로 공급되는 공공주택은 장기전세주택으로 공급									구분	총 세대수	재개발의무임대						용적률 완화 및 공공기여 등						소계	40㎡ 이하	50㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	50㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	공공주택	456	214	90	75	49	-	-	242	-	108	84	50	-	공급계획	100.0	46.9	19.7	16.5	10.7	-	-	53.1	-	23.7	18.4	11.0	-
		구분	총 세대수	재개발의무임대						용적률 완화 및 공공기여 등																																																						
				소계	40㎡ 이하	50㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	50㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과																																																	
		공공주택	456	214	90	75	49	-	-	242	-	108	84	50	-																																																	
공급계획	100.0	46.9	19.7	16.5	10.7	-	-	53.1	-	23.7	18.4	11.0	-																																																			

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률산정용 연면적 (㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	법정상한 (건축계획)	
심의완화 사항		• 용도지역 사항 : 2종일반(7층)·2종일반 → 3종일반 • 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 • 법정상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시재정비 촉진에 관한 특별법 제19조, 시행령 제34조 및 조례 제20조 적용 - 건축계획용적률 299.73%(법정상한용적률 300.00%) - 상한용적률(244.90%) = 54.83%의 50%인 27.42%이상 국민주택규모 주택 건설 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(정비사업 통합심의에서 최종 확정)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 [공동주택용지(획지2~2)] - 마천로51길, 성내천로, 마천로61다길, 마천로61바길변 : 5m(보도형 전면공지로 계획) - 남측 녹지 경계, 마천초등학교 주변 : 3m - 공공보행통로(동서방향) 주변 : 6m / 공공보행통로(남북방향) 주변 : 2m [기타획지] - 마천로변 : 2m, 마천로61나길 및 마천로61다길변 : 1~2m(보도형 전면공지로 계획) - 남측 녹지 경계 : 3m								
기타사항		• 공공보행통로(15m, 동서방향) : 마천역~성내천 연결 • 공공보행통로(6m, 남북방향) : 마천역~마천4구역 연결 • 차량전출입구간 : 마천로51길변 2개소, 마천로61길변 1개소								

- ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련 규정 범위 내에서 정비사업 통합심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음
- ※ 법정상한용적률은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조에 따른 용적률 특례사항에 해당하며, 획지2~2에 한해 적용
- ※ 건축한계선(보도형 전면공지) 및 공공보행통로는 구분지상권을 설정하며, 지상권자는 송파구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 추후 송파구, 조합 간 합의서를 체결하며, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

○ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적	대지(사업 부지) 면적	신설 정비기반시설 등		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지	
			토지 및 지분면적	건축물 기부채납 환산부지 면적			
	77,338.4㎡	58,687.1㎡	17,388.1㎡	2,824.3㎡	7,236.3㎡	5,236.9㎡	
공공 시설등 제공 면적	소계 (순부담)	• 순부담률 : 10.01% • 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 17,388.1㎡ + 2,824.3㎡ - 7,236.3㎡ - 5,236.9㎡ = 7,739.2㎡					
	토지면적	• 17,388.1㎡ - 토지 : 15,971.5㎡(도로 7,480.3㎡, 녹지 5,568.9㎡, 공공공지 2,922.3㎡) - 토지지분 : 1,416.6㎡(사회복지시설 76.4㎡, 임대주택 1,340.2㎡)					
	환산부지 면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)					
		구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	설치비용(원)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적 (㎡)
		사회복지시설 (어린이집)	4,479,091	350.0	1,679,752,634 (설계비·감리비 포함)	8,716,224	192.7
임대주택(지상)		2,007,273	3,930.9	7,890,388,364	8,716,224	905.2	
임대주택(지하)		930,909	2,201.2	2,049,117,091	8,716,224	235.0	
지하연결통로 (입체적 구조물 시설)	-	-	13,000,000,000	8,716,224	1,491.4		
※ 지하연결통로 조성사업은 조합에서 시행(단, 추후 관련부서 협의를 통해 사업시행주체 조정 가능) ※ 설치비용은 서울시 도시기반시설본부에서 추정한 추정공사비로 향후 건축허가 시점의 총공사비에 설계비 및 감리비를 포함하여 산정함 ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영							
기준	기준	• 기준용적률 : 221.27%(일반주거지역 210%, 준주거지역 300% 가중평균) = (67,649.9㎡ × 210%) + (9,688.5㎡ × 300%) / 77,338.4㎡ = 221.27% ※ 소형주택 건설에 따른 일반주거지역 기준용적률 20% 상향					
	정비계획 (상한)	• 정비계획 용적률 : 254.91% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + *0.7 × α현금·건축물) = 221.27% × (1 + 1.3 × 1 × 0.085819 + 1.0 × 0.019909 + 0.7 × 0.029405) = 254.91% *건축물 인센티브 계수 : 공공임대주택은 1.0적용					
α토지		= 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 4,914.9㎡ / (58,687.1㎡-1,416.6㎡) = 0.085819					
α건축물		[임대주택] = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 1,140.2㎡ / (58,687.1㎡-1,416.6㎡) = 0.019909 [사회복지시설, 지하연결통로] = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 1,684.1㎡ / (58,687.1㎡-1,416.6㎡) = 0.029405					

구분	산정내용
법적상한	- 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 300.00%(299.73%) *정비계획 통합심의에서 최종 확정

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 25.3.) 적용

※ 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 법적상한용적률은 「도시재정비 촉진법」 제19조에 따른 용적률 특례사항에 해당하며, 획지2-2에 한해 적용

(7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	마천2구역 재정비 촉진구역 조합(예정)	- 기존세대수 : 1,657 - 계획세대수 : 1,729 - 증감세대수 : 증) 72	본 계획구역의 입지상 침수 등 수해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중공간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시재정비 촉진법」에 따라 특례(법적상한)용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택 규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

○ 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 정비기본시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공공임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 증가용적률에 따라 공급되는 주택(286세대) 제외
산출근거	- 전체 세대수 : 1,423세대 { 1,729세대 - 306세대(법적상한 증가분 제외) } - 재개발공공임대주택 건설계획 : 214세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,423세대)의 15% 이상 ⇒ 1,423세대 × 15% = 214세대 ≤ 214세대 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 ⇒ 264세대 × 30% = 80세대 ≤ 90세대 계획 - 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ⇒ 1,729세대 × 5% = 87세대 ≤ 90세대 계획

건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	214세대	15.0%	100.0%
40㎡이하	90세대	6.3%	42.1%
40~50㎡이하	75세대	5.3%	35.0%
50~60㎡이하	49세대	3.4%	22.9%

○ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 - 도시재정비 촉진에 관한 특별법 제19조, 시행령 제34조 및 조례 제20조 적용 - 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
법적상한(특례)용적률 (건축계획)		299.73%(정비사업 통합심의에서 최종 확정)				
상한용적률		244.90%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.73\% - 244.90\% = 54.83\%$				
	증가된 용적률의 50%	$54.83\% \times 0.5 = 27.42\%$ $54,899.6\text{㎡ (대지면적)} \times 27.42\% = 15,050.73\text{㎡}$				
	의무 연면적	$15,050.73\text{㎡ 이상} \leq 15,062.56\text{㎡}$ 계획				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		합계	-	192	15,062.56㎡	$\geq 15,050.73\text{㎡}$
		41.80㎡	56.35㎡	56	3,155.60㎡	획지2-2
		49.80㎡	67.13㎡	30	2,013.90㎡	
		59.80㎡	80.61㎡	66	5,320.26	
		84.80㎡	114.32㎡	40	4,572.80	

○ 기부채납 주택 계획

전용면적	공급면적	계약면적	세대수	연면적	기부채납 면적	
					대지지분	건축물환산
합계	-	-	50	6,132.07㎡	1,340.2㎡	1,140.2㎡
41.80㎡	56.35㎡	87.90㎡	13	1,142.70㎡	-	-
49.80㎡	67.13㎡	104.73㎡	9	942.57㎡		
59.80㎡	80.61㎡	125.75㎡	18	2,263.50㎡		
84.80㎡	114.32㎡	178.33㎡	10	1,783.30㎡		

(9) 공동이용시설 설치계획

구분	위치	설치기준	법정기준	계획면적	비고
계	-	-	4,916.5㎡ 이상	9,443.2㎡	-
관리사무소	획지2-2	50세대이상 10㎡ + (1,729세대 - 50세대) × 0.05㎡ 이상	94.0㎡ 이상	234.9㎡	지상
경비실	획지2-2	-	-	90.0㎡	지상
주민공동이용시설	소계	1,000세대이상 (500㎡ + (1,729세대 × 2㎡)) × 1.25 이상	4,822.5㎡ 이상	6,010.3㎡	-
	경로당	1,500~2,000세대 미만	725㎡ 이상	750.0㎡	지상
	어린이집	1,500~2,000세대 미만	725㎡ 이상	750.0㎡	지상
	다함께 돌봄센터	-	66㎡ 이상	300.0㎡	지상
	작은도서관	1,500~2,000세대 미만	298㎡ 이상	300.0㎡	지하
	어린이놀이터	-	-	1,910.3㎡	옥외
	주민운동시설	-	-	800.0㎡	옥외
	주민휴게시설	-	-	1,200.0㎡	지상/지하
	근린생활시설	획지2-2	-	3,108.0㎡	지상

※ 향후 정비사업 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「주택법」 등 관련법령 기준 적용

(10) 환경보전, 재난방지에 관한 계획

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

○ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연생태환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	도시생태현황대상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	대상지 내 녹지면적 없음	계획 시 녹지조성 및 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	대상지 일대 저밀주거지역 해당	토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
	1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	토지환경	2.1 토지이용	○	대상지 일대 저밀주거지역 해당	토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
		2.2 토양	○	기 개발된 시가지지역 대상지 반경 2km내 측정 결과, 토양오염 우려 기준 만족	공사시 토양오염도 분석 필요
		2.3 지형·지질	○	기 개발된 시가지지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	미시환경	3.1 물순환 수리·수문	○	기존 토양포장상태 70% 이상	자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적용으로 생태면적을 30.11% 확보

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
대기환경 <						

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
마천초등학교	「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경영향평가 대상사업으로 교육환경 영향평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음진동 및 비산먼지 등의 저감대책과 안전한 동행환경 확보방안을 수립해 학습권을 보호하겠음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

(12) 현금납부에 관한사항 : 해당 없음

(13) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 해당 없음

(14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구분	검토결과	비고
수재해	본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
산사태	토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
화재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방화계획 수립	-

(15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역 주택수급계획

구분	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	기존 세대수	계획 세대수	비고
신설	증) 72세대	1,657세대	1,729세대	임대 456세대 포함

○ 주변지역 주택수급계획

구분	개발방식	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		계획 세대수	진행현황	비고
			기준	상한	평균/최고층수	최고높이(m)			
거여2-2구역	주택재개발	30이하	230.0	277.00이하	26이하/33이하	123이하	1,199 (227)	준공	1단계
마천1구역	주택재개발	60이하	210.0	227.40이하	22이하/25이하	100이하	2,413 (395)	조합설립인가	3단계
마천3구역	주택재개발	60이하	210.0	270.50이하	22이하/25이하	119이하	2,364 (395)	조합설립인가	3단계
마천4구역	주택재개발	50이하	210.0	300.00이하	30이하/33이하	123이하	1,254 (291)	사업시행인가	3단계

※ ()는 임대주택

(16) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획

구분	활용계획	비고
옛길, 옛물길	• 구역 내 옛길은 해당사항 없으나 성내천로 일대 옛물길이 복개 후 도로로 사용됨 • 복개도로로 사용 중인 성내천로는 하천복원사업과 연계하여 활용 방안 마련	-
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원	• 해당없음	-

(17) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경

※ 금회 마천2구역 재정비촉진계획 수립에 따른 경계부 기반시설에 대한 변경사항으로 향후 마천4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	촉진사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	마천4재정비촉진구역(주택재개발사업)	송파구 마천동 323번지일대	60,080.8	-	60,080.8	-

(2) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		60,080.8	-	60,080.8	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	14,727.9	-	14,727.9	24.5	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
	도 로	9,740.8	증) 130.5	9,871.3	16.2	도시계획시설
	공 원	1,501.2	-	1,501.2	2.5	도시계획시설
	녹 지	2,078.8	감) 130.5	1,948.3	3.5	도시계획시설
	공공시설	1,407.1	-	1,407.1	2.3	도시계획시설
택지(획지)	소 계	45,352.9	-	45,352.9	75.5	-
	6-1	44,053.1	-	44,053.1	73.3	공동주택
	6-3	1,299.8	-	1,299.8	2.2	택시차고지

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연접부 정비기반시설 변경

(3) 용도지역 계획 : 변경없음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도로 결정(변경) 조서

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

※ () 는 마천4구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-221	중로1-221	• 도로선형 조정	• 마천2구역 재정비촉진계획 연계를 위한 도로선형 조정

○ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	공원	소공원	마천동 323-219일대	1,501.2	-	1,501.2	서고55호 (17.2.23.)	-

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	㉠	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8 (2,078.8)	증) 1,075.6	3,154.4 (1,948.3)	서고55호 (17.2.23.)	-

※ () 는 마천4구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	녹지	• 녹지 변경 - 위치 : 마천동 309-55일대 - 면적 : 증) 1,075.6㎡	• 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천4구역의 기 계획된 녹지 조정 • 녹지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 녹지 추가 조성

○ 공공청사 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉡	공공청사	-	마천동 211-45일대	2,670.1 (1,407.1)	-	2,670.1 (1,407.1)	송고31호 (94.6.28.)	-

※ () 는 마천4구역 내 사항임

- (5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음
 (6) 정비사업 시행계획 : 변경없음
 (7) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음
 (8) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음
 (9) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
 (10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
 (11) 현금납부에 관한 사항 : 변경없음
 (12) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 변경없음
 (13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 변경없음
 (14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음
 (15) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음
 (16) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경

가) 존치관리구역 : 변경없음

도시 및 주거환경정비법 등 개별법에 의해 건축 가능하도록 관리하되, 재건축 또는 사업구역 포함 시 주변시설물과 조화를 이루도록 사업 추진

나) 지구단위계획 : 변경

(1) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

(2) 마천지구 지구단위계획 : 변경

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	마천지구 지구단위계획구역	마천동 307-48일대	12,485.0	감) 8,805.2	3,679.8	서고제1996-195호 (1996.7.5.)	-

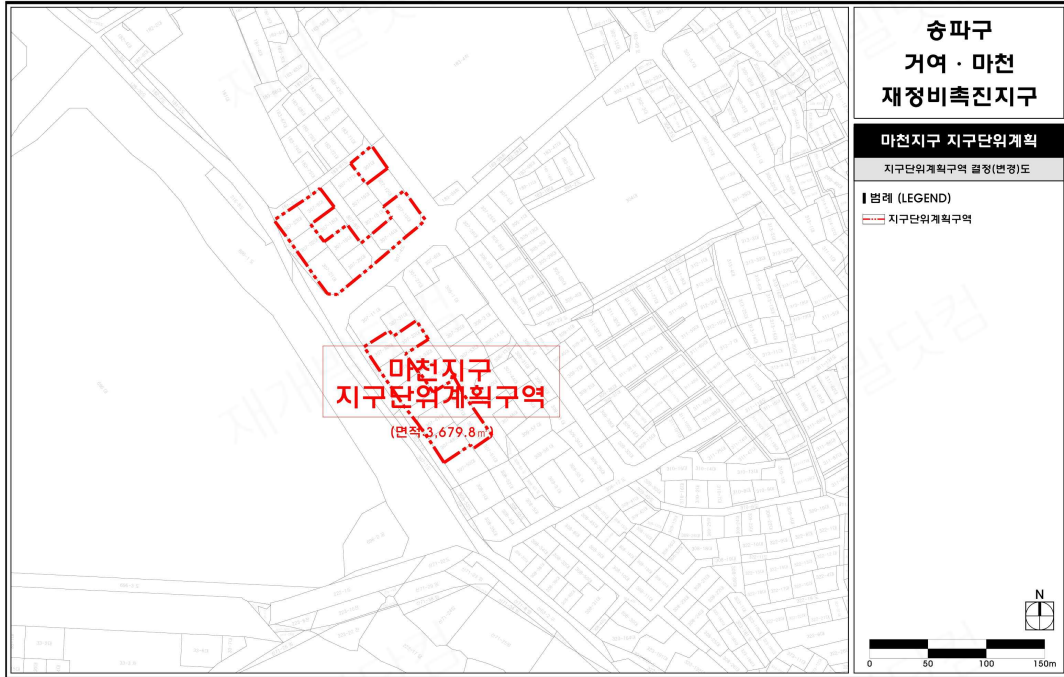
○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	마천지구 지구단위계획구역	마천동 307-48일대	3,679.8	마천2 재정비촉진계획에 따라 마천지구 지구단위계획구역 일부를 재정비촉진구역으로 지정

○ 마천지구 지구단위계획구역 결정(기정)도



○ 마천지구 지구단위계획구역 결정(결정)도



22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서 : 변경없음

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(1장, 4) 재정비촉진지구 도시관리계획 결정 조서)에 명시

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

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신 설	마천2 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 183번지 일원	-	증) 77,338.4	77,338.4	마천2 존치관리구역 일원을 대상으로 재정비 촉진구역 신규 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		77,338.4	-	77,338.4	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	58,480.5	감) 49,026.0	9,454.5	12.2
	제2종일반주거지역	9,169.4	감) 5,873.6	3,295.8	4.3
	제3종일반주거지역	-	증) 54,899.6	54,899.6	71.0
	준주거지역	9,688.5	-	9,688.5	12.5

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
서울시 송파구 마천동 183번지일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	49,026.0	주변 대규모 개발계획 수립 등 지역여건변화 반영 및 주택공급 확대를 위하여 용도지역 상향
	제2종일반주거지역		5,873.6	

나) 기반시설 결정(변경) 조서

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	A	9	국지도로	38	마천동 183-61	마천동 183-61	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	116	마천동 307-11	마천동 309-61	일반도로	-	-	-
기정	대로	2	A	32 (0)	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로	-	서고196호 (17.6.1)	성내천로
변경	대로	1	A	36 (4)	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로	-	서고196호 (17.6.1)	구역내 확폭
기정	중로	3	99	12	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	중로	2	99	17	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	2	19	8 (8)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	19	8~9 (9)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	구역내 확폭
기정	소로	2	30	8	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	30	9	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	중로	2	40	8~15	국지도로	129	마천동 184-41	마천동 183-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭, 입체적결정
폐지	소로	2	43	8	국지도로	230	마천동 307-4	마천동 183-99	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	46	4	국지도로	65	마천동 304-2	마천동 304-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	47	7	국지도로	75	마천동 183-99	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	48	6	국지도로	157	마천동 200-32	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	49	6	국지도로	165	마천동 183-99	마천동 315-11	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	50	6	국지도로	138	마천동 309-53	마천동 300-61	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	52	3	국지도로	24	마천동 304-3	마천동 304-3	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	174	6	국지도로	25	마천동 309-31	마천동 307-10	일반도로	-	-	-

※ 중로2-40의 회전교차로 구간 폭원 최대 32m / () 는 마천2구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	• 소로 신설 - 폭원 : 9m / 연장 : 38m	• 보행접근성 개선을 위한 구역내 도로 확폭 및 도시계획시설 결정
-	소로3-A	• 소로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 116m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 도시계획시설 결정
대로2-A	대로1-A	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 0m → 4m	• 성내천 복원계획과 연계한 구역내 도로 확폭
중로3-99	중로2-99	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12m → 17m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-19	소로2-19	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 8m → 8~9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-30	소로2-30	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8m → 9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로3-40	중로2-40	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 7m → 8m~15m - 연장 : 39m → 129m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭(입체적결정)
소로2-43	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-46	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-47	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-48	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-49	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-50	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-52	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-174	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지

○ 도로(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	중로 2-40	도로	마천동 184-41 ~마천동 183-4	길이	129m	-	• 토지이용의 효율적 활용을 위하여 도로하부구간을 비도시계획시설(공동주택 지하주차장)로 입체결정
				폭	8~15m (화전교차로 구간 최대 32m)		
				높이	비도시계획시설(획지2-2)		
					도시계획시설(도로)		
					도로기준 지하2m미만 하부		
					비도시계획시설 외 상부		

○ 철도 결정(변경) 조서

■ 본선 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	- 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(본선)

※ ()는 마천2구역 내 사항임

■ 본선(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379일대~마천동 370일대	길이	-	증) 82.2m	82.2m	-	-
					폭	-	증) 11.1m	11.1m		
					높이 (해발기준)	-	9.495m~30.895m	9.495m~30.895m		
					면적	-	증) 905.0㎡	905.0㎡		

※ 구역 내 기결정된 철도시설에 대하여 구분지상권이 설정된 구간을 입체적 도시계획시설로 결정

■ 정차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	- 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(마천정차장)

■ 환기구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	도시철도 (5호선)	환기구	마천동 307-11	193	증) 124	317	서고226호 (93.7.24.)	- 상부 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 도로 - 지하 : 도시철도(환기구) • 공공공지와 일부구간 중복 결정(평면적) - 중복결정면적 : 77.8㎡

※ 환기구 이설(지면돌출된 시설물의 이전)은 마천2구역 사업시행자(조합)가 시행하며, 서울시 「공공시설 환기구 설치 및 관리기준」 등 관련규정 준용

■ 환기구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (5호선)	• 환기구 변경 - 위치 : 마천동 307-11 - 면적 : 증) 124㎡ - 일부구간 공공공지 중복결정 : 77.8㎡	• 환기구 이설을 위한 면적 변경 및 공공공지 중복결정(평면적)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	녹지	경관녹지	마천동 302-12일대	-	증) 4,362.8	4,362.8	-	-
변경	㉕	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8 (0)	증) 1,075.6	3,154.4 (1,206.1)	서고55호 (17.2.23.)	마천2,4구역

※ ()는 마천2구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	녹지	• 녹지 신설 - 위치 : 마천동 309-12일대 - 면적 : 4,362.8㎡	• 마천초 및 마천역 출입구와 연계하여 주민 휴식·여가공간을 확보하기 위한 경관녹지 신설
㉕	녹지	• 녹지 변경 - 위치 : 마천동 309-55일대 - 면적 : 증) 1,075.6㎡	• 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천4구역의 기 계획된 녹지 조정 • 녹지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 녹지 추가 조성

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	공공공지	-	마천동 183-68일대	-	증) 2,223.9	2,223.9	-	• 미래공공공지 • 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
신설	㉕	공공공지	-	마천동 307-11일대	-	증) 455.6	455.6	-	• 미래공공공지 • 철도(환기구)와 일부 구간 중복결정(평면적) - 중복결정면적 : 77.8㎡
변경	㉖	공공공지	-	마천동 183-45일대	1,378.0 (0)	증) 159.2	1,537.2 (242.8)	서고6호 (20.1.2.)	• 마천1,2구역

※ ()는 마천2구역 내 사항임

※ 공공공지 ㉔, ㉕는 미래행정수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정하며, 서울특별시로 귀속되어 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 공공공지 ㉔, ㉕, ㉖의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 결정도서 내 별도 첨부

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 183-68일대 - 면적 : 2,223.9㎡	미래행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설
㉡	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 307-11일대 - 면적 : 455.6㎡ - 일부구간 철도(환기구) 중복결정 : 77.8㎡	미래행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설 및 철도(환기구) 중복결정(평면적)
㉢	공공공지	- 공공공지 변경 - 위치 : 마천동 183-45일대 - 면적 : 증) 159.2㎡	- 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천1구역의 기 계획된 공공공지 조정 - 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지	면적(㎡)	비율(%)	비고
신설	획지	소계	61,366.9	100.0
		2-1	3,787.5	6.2
		2-2	54,899.6	89.5
		2-3	139.9	0.2
		2-4	1,011.7	1.6
		2-5	342.2	0.6
		2-6	681.0	1.1
		2-7	168.0	0.3
		2-8	337.0	0.5
				업무 및 근린생활시설
				공동주택 및 부대복리시설
				-
				기존 종교시설(존치)
				기존 종교시설(이전)
				-
				-
				-

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비 고
신설	허용 용도	2-1	• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설	허용용도 외의 용도는 불허
		2-2	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

※ 기타 획지는 관계법령에 따름

(2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	2-1	60%이하	-
	2-2	50%이하	-

※ 기타 획지는 관계법령에 따름

○ 용적률 계획

구분	획지	용적률			비고	
		기준용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
신설	2-1	221.27%이하	400.00%이하	-	정비 계획	기준용적률 221.27% 상한용적률 400.00%
	2-2		244.90%이하	300.00%이하	정비 계획	기준용적률 221.27% 상한용적률 244.90% 법적상한용적률 300.00% (건축계획용적률 299.73%)

※ 기타 획지는 관계법령에 따름

○ 상한용적률 완화 사항

구분	획지	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	2-2	23.63%	54.83%	-

○ 높이 계획

구분	획지	높이기준	비고
신설	2-1	45m 이하 (최고 15층이하)	-
신설	2-2	135m 이하 (최고 41층이하)	-

※ 기타 획지는 관계법령에 따름

다) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치		계획내용	비고
건축 한계선	2-2 획지	마천로61길, 성내천로, 마천로61다길, 마천로61바길변	• 경계선으로부터 5m 후퇴 • 보도형 전면공지로 계획	결정도 참조
		남측 녹지 경계, 마천초등학교 주변	• 경계선으로부터 3m 후퇴	결정도 참조
		공공보행통로(동서방향) 주변	• 경계선으로부터 6m 후퇴	결정도 참조
		공공보행통로(남북방향) 주변	• 경계선으로부터 2m 후퇴	결정도 참조
	기타 획지	마천로, 마천로61나길, 마천로61다길변	• 경계선으로부터 1~2m 후퇴 • 보도형 전면공지로 계획	결정도 참조

구분	적용위치	계획내용	비고
	남측 녹지 경계	• 경계선으로부터 3m 후퇴	결정도 참조

※ 건축한계선(보도형 전면공지) 및 공공보행통로는 구분지상권을 설정하며, 지상권자는 송파구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 추후 송파구, 조합 간 합의서를 체결하며, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

라) 경관계획(배치·형태 포함)

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	비고
단지 배치 계획	학교 연접부	• 학교 일조 영향 및 교육환경 등을 고려하여 충분한 이격거리를 확보하고 중·저층 판상형 주동 배치
	단지 중앙부	• 단지 내 개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성, 주요보행로에서 단지 진입경관 형성을 위해 고층 탑상형 주동 배치
	복합용지 (2~1회지)	• 인접한 건축물 용도와 생활가로에 대응하며, 조화로운 가로경관 형성을 위하여 입면 특화설계 등 디자인 특화 주동 배치
	성내천변	• 보행자의 개방감 확보를 위해 열린 공간을 확보할 수 있도록 하고, 성내천 조망 및 시각적 연계를 고려한 테라스하우스 등 수변 특화 주동 및 보행자의 개방감 확보를 고려한 중층 주동 배치
가로 공간 계획	지역활성화 가로	• 건축한계선 구간 내 보도부속형 공지 조성 • 복합용지에 설치되는 근린생활시설과의 연계 및 가로활성화를 위해 상가는 연도형으로 조성하고 건축선 길이의 1/2이상 연결하여 배치 • 연도형상가는 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치
	공공(열린) 가로	• 마천역과 성내천을 연결하는 동서구간의 공공보행통로(폭원 15m이상) 조성 • 공공보행통로 구간과 연결하여 개방형 커뮤니티 설치
	생활가로	• 마천역과 주변지역을 연결하는 남북구간의 공공보행통로(폭원 6m이상) 조성 • 공공보행통로 구간과 연결하여 개방형 및 내부형 커뮤니티 설치
입면 및 주동 특화계획	학교 및 가로 대응 주동	• 학교 일조 및 주변지역 채광 등을 고려한 중·저층배치 특화계획
	수변 특화 주동	• 성내천의 보행자를 고려한 중층 배치 및 테라스하우스 특화계획
	디자인 특화 주동	• 녹지가로에서 상징성 있는 랜드마크 디자인 특화
	복합형 특화 주동	• 주거지역 및 가로에 대응하여 디자인특화를 통한 차별성 강조

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑(엘레베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인함 • 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m이상 돌출을 금지

구 분	적용지역	계 획 내 용
		물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	연도형상가 구간	- 주가로에 면한 1층 벽면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리 1층 개구부 높이 통일 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치 권장
재료 및 색채	공동주택	- 반사성 재료 사용 금지 - 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 시각차폐를 지양하고, 진입광장 등 열린 공간으로 계획 - 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

(3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	공동주택	단지 및 보행자 개방감 확보, 열린 경관 창출을 위해 녹지 및 공공보행통로 등을 따라 통경축 계획
조명계획	공동주택	- 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 - 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	- 도시에 순응하며 상징적인 도시경관을 창출할 수 있도록 주변 공동주택 단지 및 성내천, 학교, 가로 등과 조화로운 스카이라인 계획 - 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치		계획내용	비고
전면 공지	2-2 획지	마천로51길, 성내천로, 마천로61다길, 마천로61바길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(5m)은 보도형 전면공지로 조성(구분지상권 설정)	결정도 참조
	기타 획지	마천로, 마천로61나길, 마천로61다길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(1~2m)은 보도형 전면공지로 조성(구분지상권 설정)	결정도 참조
공공보행 통로	2-2 획지	공공보행통로(동서방향)	• 마천역~성내천 연결 - 폭원 15m 이상	결정도 참조
		공공보행통로(남북방향)	• 마천역~마천4구역 연결 - 폭원 6m 이상	결정도 참조

※ 건축한계선(보도형 전면공지) 및 공공보행통로는 구분지상권을 설정하며, 지상권자는 송파구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 추후 송파구, 조합 간 합의서를 체결하며, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	비고
차량진출입 구간	마천로51길변(2개소), 마천로61길변(1개소)	• 지구단위계획에서 정한 차량진출입구간 내에서만 대지로의 직접 차량진출입을 허용함	결정도 참조

(3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오름	비오름 보전등급 향상	○	도시생태현황도상 비오름유형평가 5등급으로 조사됨	대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	대상지 내 녹지면적 없음	계획 시 녹지조성 및 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	대상지 일대 저밀주거지역 해당	토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토지환경	2.1 토지이용	○	대상지 일대 저밀주거지역 해당	토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
		2.2 토양	○	기 개발된 시가지지역 대상지 반경 2km내 측정 결과, 토양오염 우려 기준 만족	공사 시 토양오염도 분석 필요
		2.3 지형·지질	○	기 개발된 시가지지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물 환경	3.1 물순환 수리·수문	○	기존 토양포장상태 70% 이상	자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적 용으로 생태면적을 30.11% 확보
		3.2 수질	○	지표를 통한 수계 없음	우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기환경	4.1 바람 및 미기후	○	바람길에 미치는 영향이 미미함	풍향을 고려한 건축배치, 층고, 입면적 등 계획
		4.2 대기질	○	비산먼지발생 이용차량에 따른 배기가스 발생	공사 시 방진망 설치 및 살수계획 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	○	운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실 가스 저감방안 대책 실행
	기 타	5.1 친환경적 자원순환	○	기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	건설폐기물은 전량 위탁처리 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	○	도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 에너지 절감방안 필요	에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		5.3 소음·진동	○	건설장비에 의한 소음발생 운영 시 교통소음 발생	대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
	5.4 경관	주변경관과의 조화	○	대상지 인근 최고높이 120m 내외 결정되어 주변과의 스카이라인 부영향 없음	주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
	5.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	주변 휴식공간 부족	공공공지 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성
	5.6 일조	일조침해의 최소화	○	연접한 마천초의 일조 고려 필요 대상지 주변 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	학교 연접부는 충분한 이격거리 확보 및 중·저층 주동 배치 장래 토지이용변화에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
	5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	협소한 이면도로	보행흐름의 연속성을 위해 단지 내 보행로 및 공공보행통로 조성
사회 경제 환경	6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	마천동 일대 인구 증가 예상	미래 공공서비스 수요에 유연한 대응을 위한 공공공간 확보

(4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 특례(법적상한)용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수				공공주택 비율(%)		
			계	의무 임대	국민주택 규모임대 (법적상한 용적률)	기부 채납	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합 계	1,729	100.0	456	214	192	50	26.4	100.0	42.1
40㎡이하	130	7.5	90	90	-	-	5.2	19.7	-
40㎡초과~50㎡이하	349	20.2	183	75	86	22	10.6	40.1	18.9
50㎡초과~60㎡이하	537	31.1	133	49	66	18	7.7	29.2	14.4

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수				공공주택 비율(%)		
			계	의무 임대	국민주택 규모임대 (법적상한 용적률)	기부 채납	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 국민주택 규모주택
60㎡초과~85㎡이하	524	30.3	50	-	40	10	2.9	11.0	8.8
85㎡초과	189	10.9	-	-	-	-	-	-	-

□ 2025년 제1차 도시재정비(수권)소위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
2025년 제1차 도시재정비 (수권) 소위원회	수정가결	마천역↔트램(101정거장) 지하연결통로 포함 필요	- 지하연결통로 계획을 반영하기 위해 기부채납 계획 변경(건축물 기부채납 내 입체적 구조물 시설 추가) - 향후 관련시설 설치시 피난규정 등 관련 기준에 적합하게 설치될 수 있도록 서울시 관련부서(도로시설과, 도로계획과, 도로관리과 등) 및 유관기관(도시기반시설본부, 서울교통공사 등)과 사전에 협의하겠음	반영
		공공공지는 공공주택, 사회복지시설 우선 검토 부기	미래공공공지에 공공주택, 사회복지시설 우선 검토하도록 부기함	반영
		성내천 생태하천 복원 사업과 연계 추진(市 치수안전과 지속 협의)	성내천 복원계획(사업)과 연계하여 추진 될 수 있도록 市 치수안전과와 지속 협의하겠음	반영
		임대주택 39㎡이하 건축은 지양할 것	임대주택 30㎡이상(39.8㎡)으로 계획하였음	반영
		다음 사항들을 검토·반영하여 통합심의 시행	향후 정비사업 통합심의 시 해당사항을 검토·반영할 수 있도록 조치하겠음	반영 예정
		교통 - 마천로61길 1차로 확장 및 2-1 획지 일방향 도로 개설 필요성 검토	- 마천로61길1차로 확장을 검토하고 건축계획과 연계하여 2-1획지내 일방향도로 또는 보차혼용도로개설 필요성 검토	
		녹지 - 마천로61길 1차로 확장 가능시 마천4구역과 구역계 및 녹지축 조정방안 검토	- 마천로61길을 변경하는 경우 연접한 마천4구역의 구역계와 경계부녹지 조정방안을 검토하겠음	
		용도 - 2-1획지 및 구역계 변경으로 추가된 획지(2-6~8) 적정 용도 설정	- 2-1획지(복합용지)는 마천역일대 중심기능 및 가로활성화 유도를 위해 업무시설, 근린생활시설로 주용도로 계획하였으며, 기타 준주거획지(2-6~8)는 관계법령에 따라 용도를 설정함 - 사업시행 과정에서 대상지 여건 및 수요 등을 고려하여 용도변경을 검토토록 하겠음	

구분	심의결과	심의의견		조치계획	비고
		보행	- 마천2~마천3구역 공공보행통로 연속성 확보를 위해 성내천 보행교 위치 지속 협의 필요	- 성내천복원계획(사업) 관련부서와 지속적으로 협의하여 공공보행통로와 보행교연결토록 하겠음	
		건축	- 성내천에서 단지를 바라봤을 때 위압감 느끼지 않도록 31F층을 성내천에 접한 건물동과 같은 형태로 개방감 확보 검토	- 향후 건축위원회 심의 시 위압감 및 개방감을 위한 건축물 배치 및 주동계획을 재검토하도록 조치하겠음	

III. 관계도면

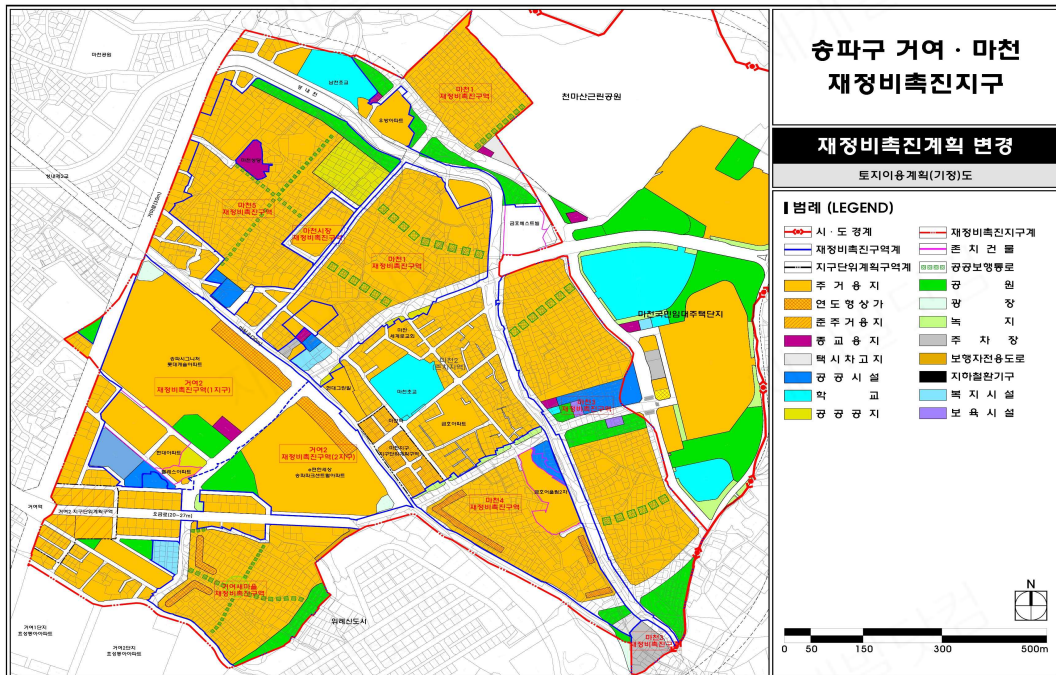
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이용 (http://eum.go.kr)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면은(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면으로, 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 열람장소

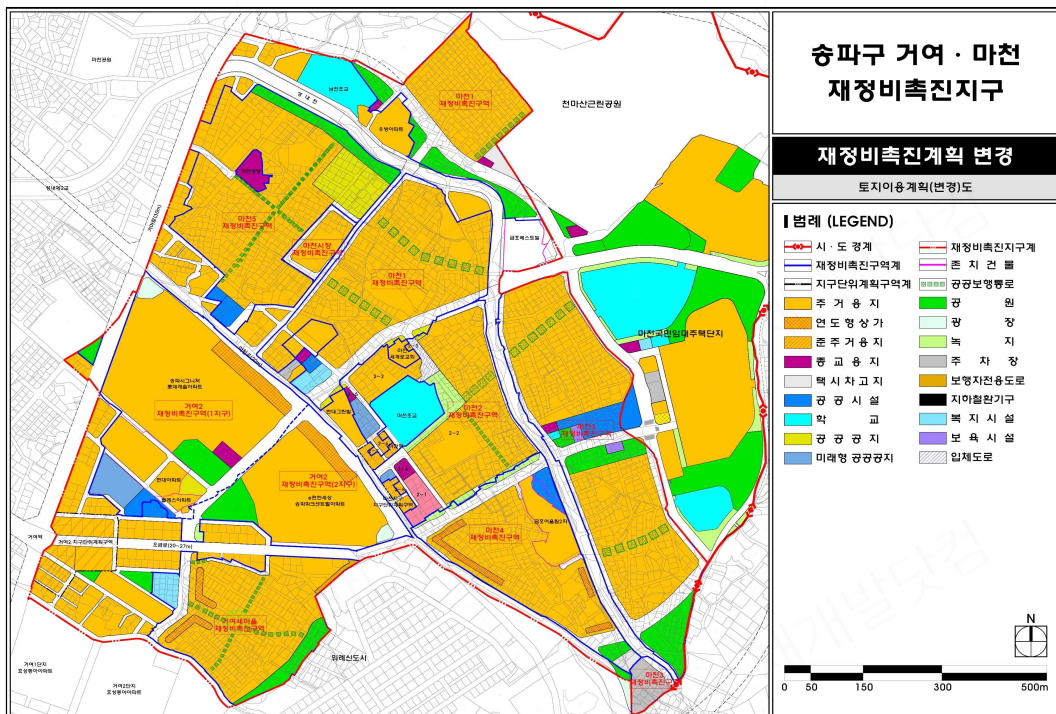
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02)2133-7226) 및 송파구 주택사업과(☎02)2147-2897)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

□ 붙임 : 관계도면

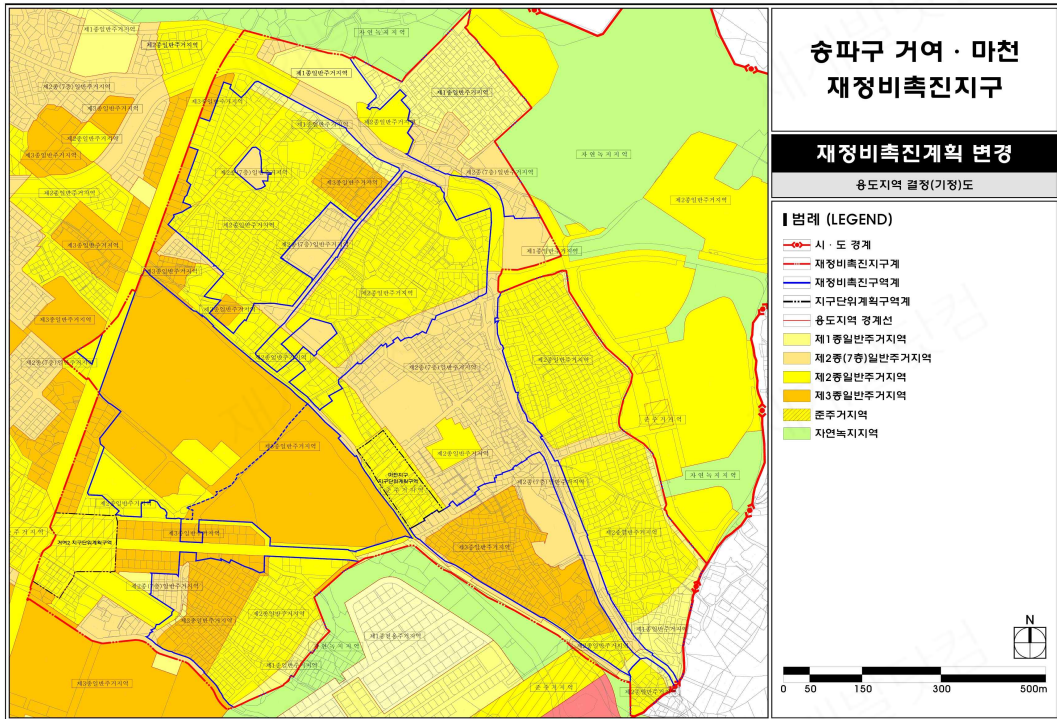
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(기정)도



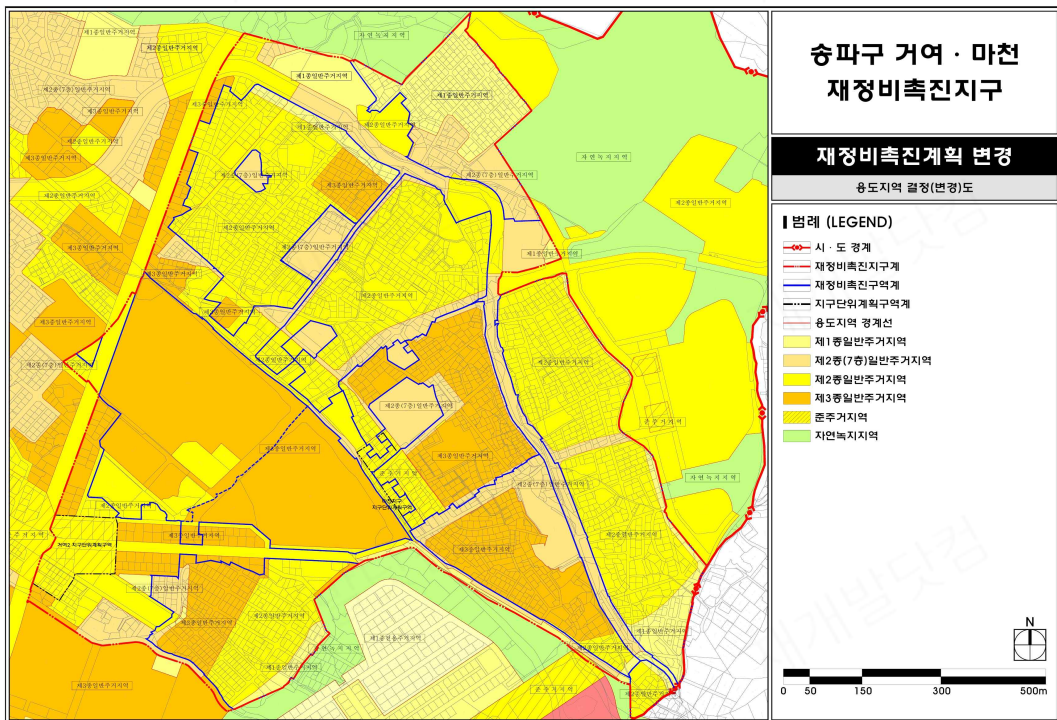
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(변경)도



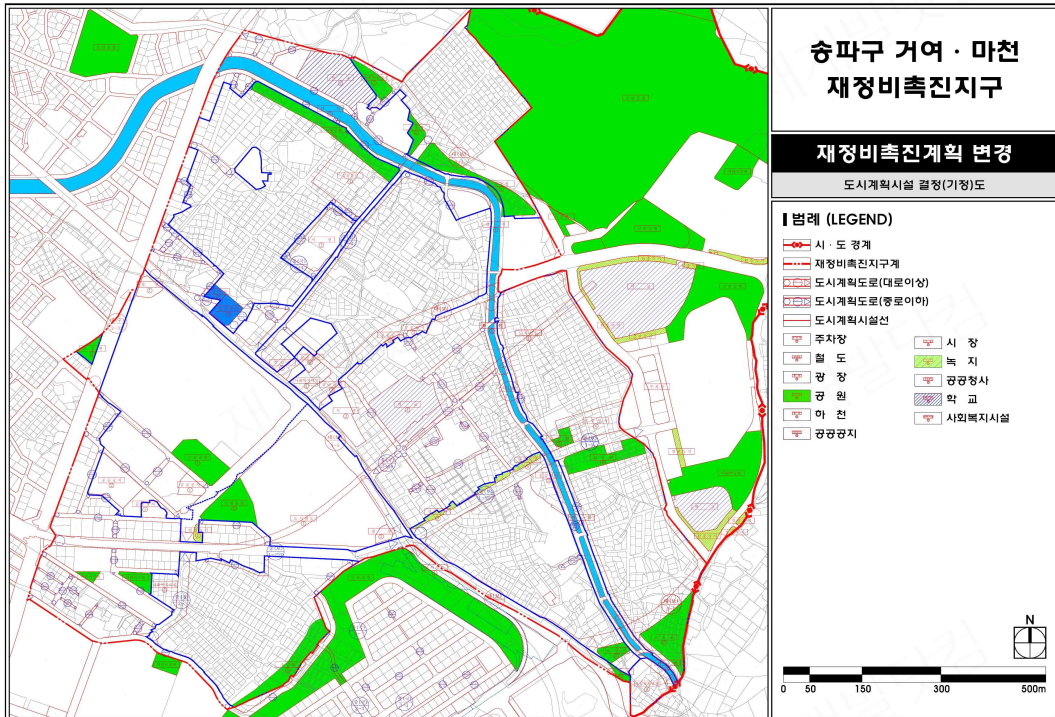
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역 결정(기정)도



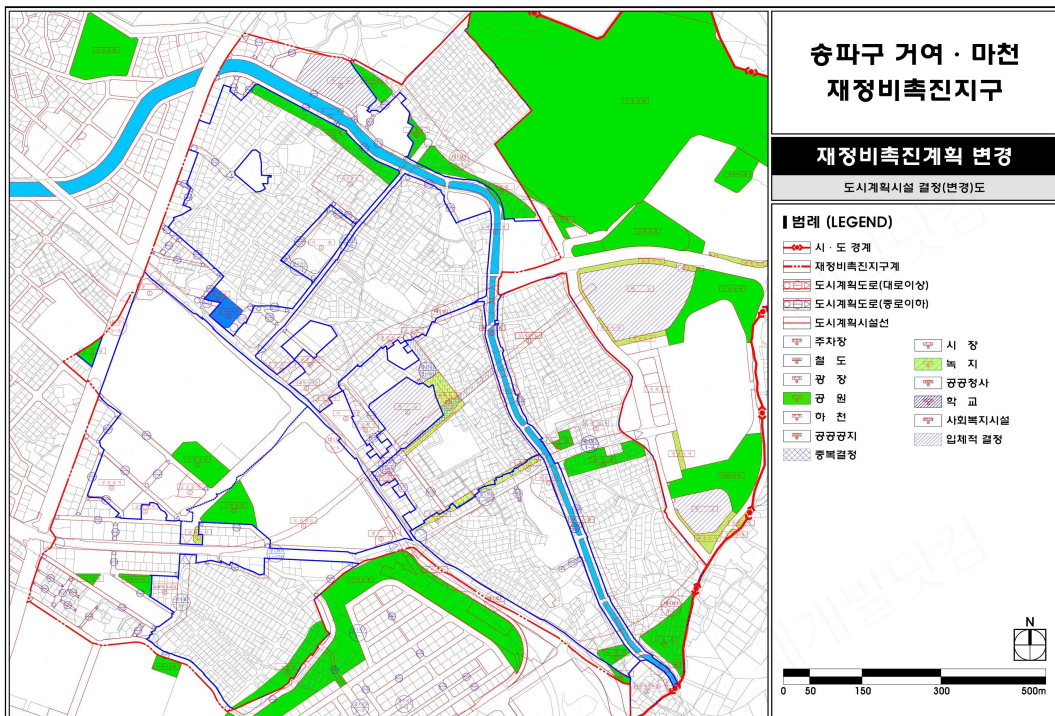
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역 결정(변경)도



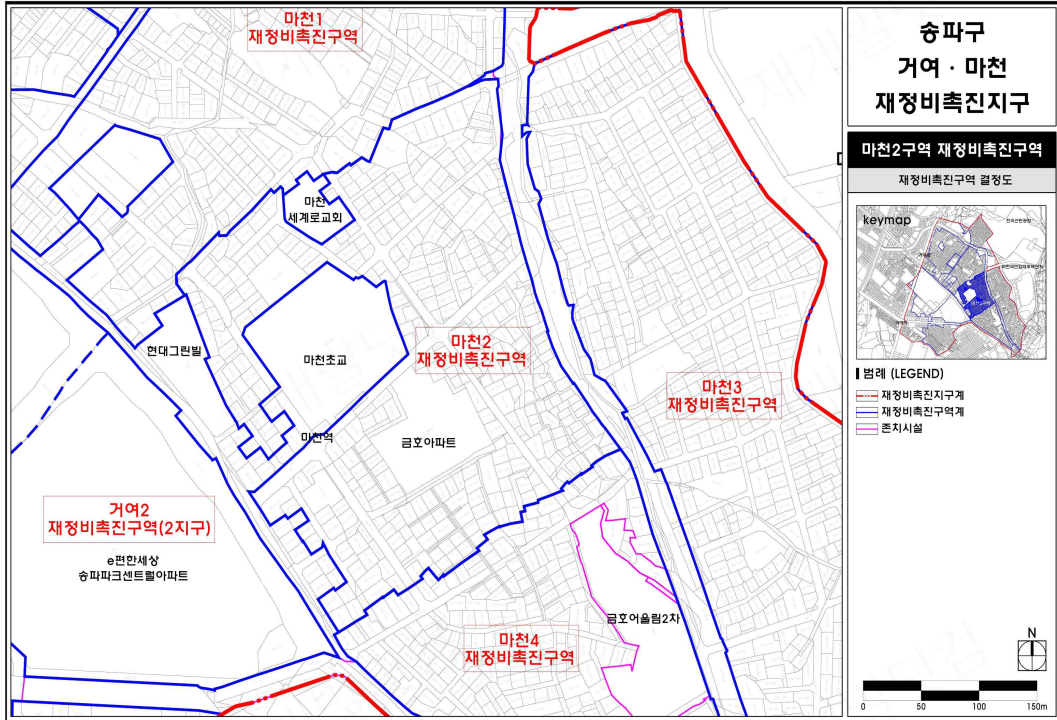
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정(기정)도



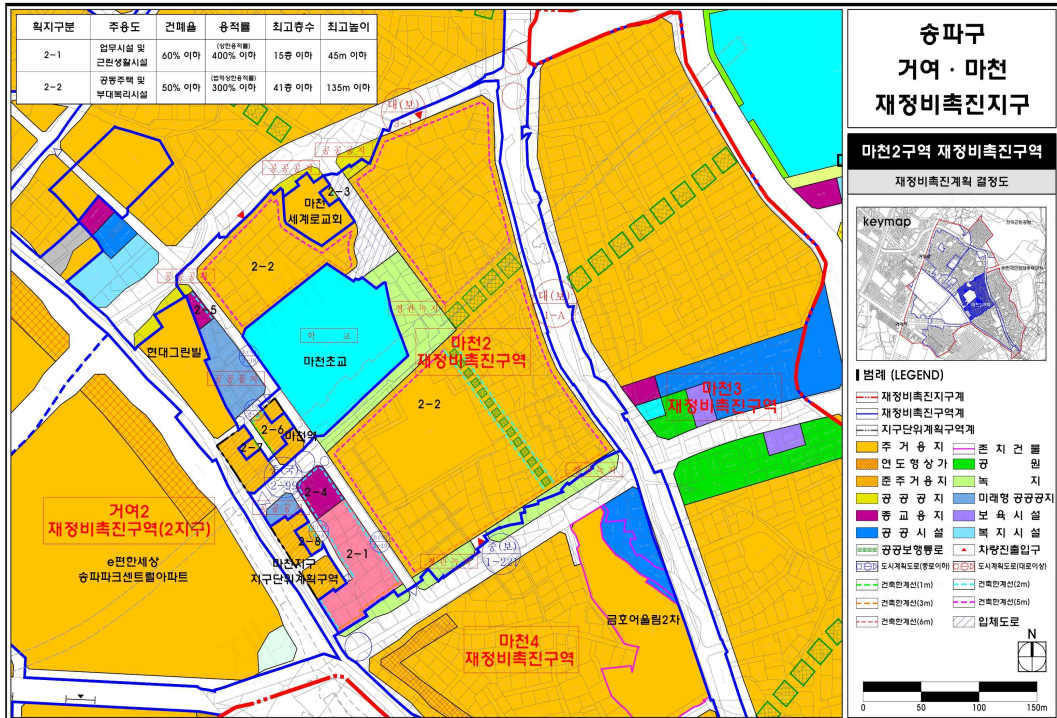
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정(변경)도



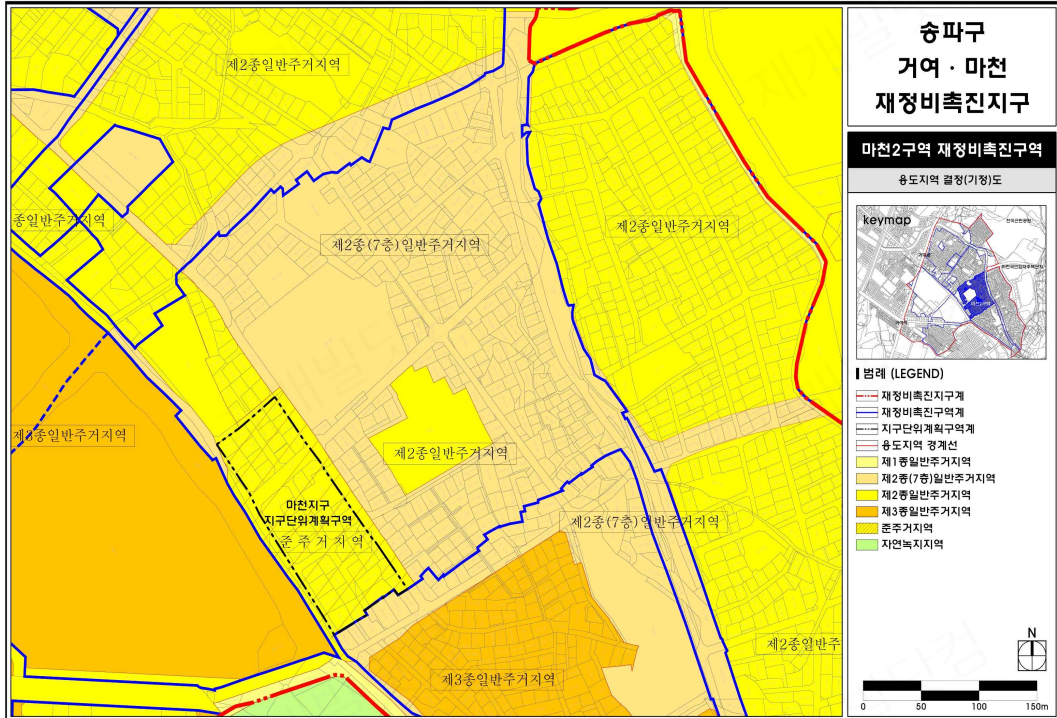
○ 마천2구역 재정비촉진구역 결정도



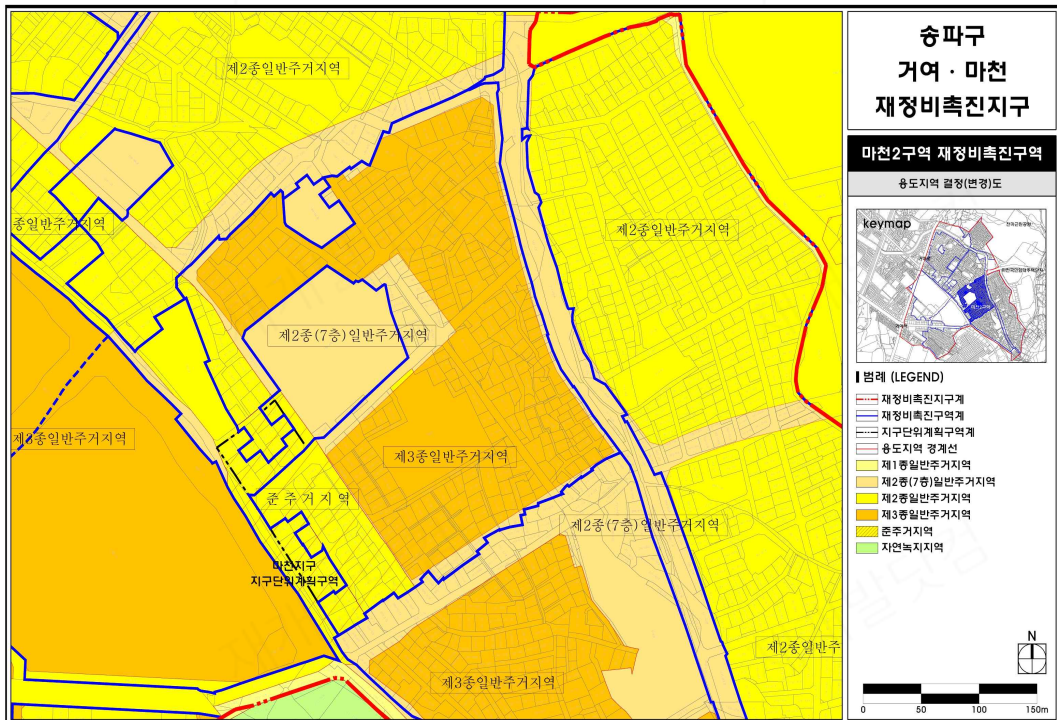
○ 마천2구역 재정비촉진계획 결정도



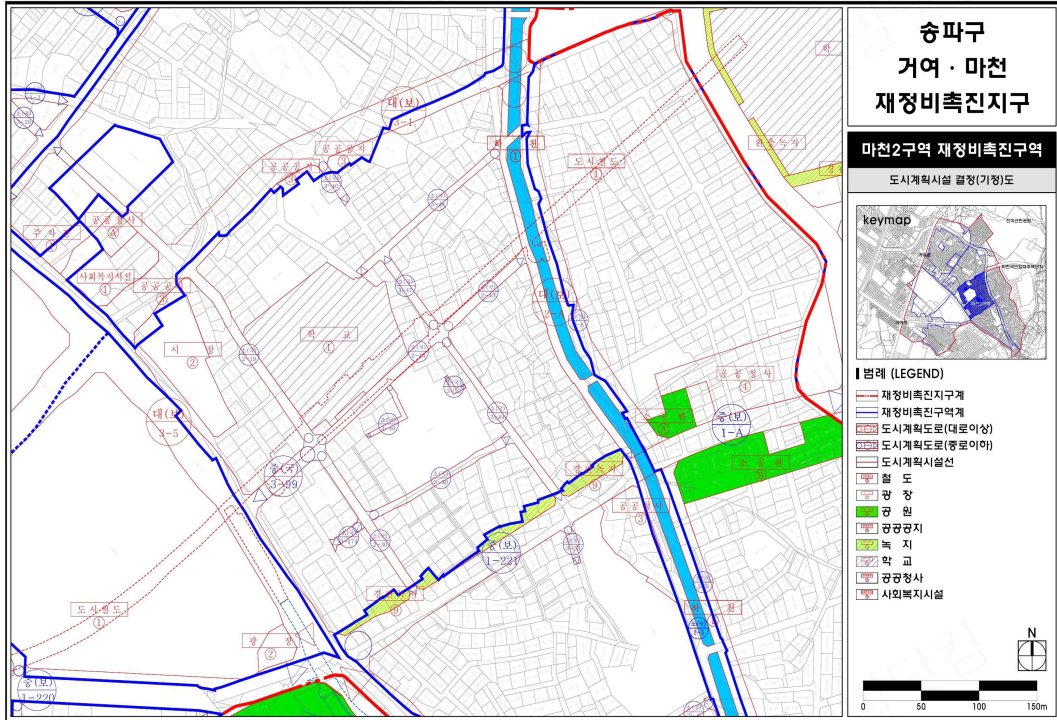
○ 마천2구역 용도지역 결정(기정)도



○ 마천2구역 용도지역 결정(변경)도



○ 마천2구역 도시계획시설 결정(기정)도



○ 마천2구역 도시계획시설 결정(변경)도

