

◆ 서울특별시고시 제2022-419호

**거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천3구역) 변경(경미한 사항)
결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7), 제2011-98호(2011.4.21), 제2011-112호(2011.5.6), 제2011-259호(2011.9.8), 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) 및 제2022-388호(2022.9.22)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조, 같은법 시행령 제15조의 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 마천3재정비촉진구역을 변경결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 10월 20일

서울특별시장

I. 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거 지형	송파구 거여12동, 마천12동 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	소 계	705,793.4	감) 1,763.0	704,030.4	67.45	
		공동주택 (연도형주거)	360,338.6 (16,112.0)	감) 1,763.0	358,575.6 (16,112.0)	34.35 (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	326,687.4	-	326,687.4	31.30	
	정비 기반 시설 용지	소 계	337,991.3	증) 1,763.0	339,754.3	32.55	
		도 로	213,677.0	증) 2,884.0	216,561.0	20.75	
		공 원	40,153.8	감) 968	39,185.8	3.75	
		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	11,948.8	감) 153	11,795.8	1.13	북함커뮤니티센터
		사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	0.22	마천1구역
		공공공지	8,479.8	-	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 : 마천3구역 성내천 복원 예정부지 확보에 따른 변경

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (45,026인 / 12,414세대)

○ 총괄현황 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		12,537	감) 123	12,414	45,356	감) 330	45,026	2.69인 적용
촉진 구역	소 계	9,587	감) 123	9,464	25,790	감) 330	25,460	
	60㎡이하	4,583	감) 142	4,441	12,329	감) 382	11,947	
	60~85㎡이하	4,113	증) 264	4,377	11,064	증) 711	11,775	
	85㎡초과	891	감) 245	646	2,397	감) 659	1,738	
존치지역		2,950	-	2,950	19,566	-	19,566	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천3구역 토지이용계획(회지)변경 및 평형규모 조정에 따른 세대수 변경

○ 구역별 현황 : 변경

구 분			현황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	7,869	1,718	2,950	12,537	7,769	1,695	2,950	12,414
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185	185	-	-	185
	마천1		1,605	2,018	395	-	2,413	2,018	395	-	2,413
	마천3		1,698	2,052	421	-	2,473	1,952	398	-	2,350
	마천4		714	1,065	307	-	1,372	1,065	307	-	1,372
	존치관리구역			1,088	-	-	2,950	2,950	-	-	2,950
지구편입 (거여새마을, 마천성당)			1,136	-	-	-			-		
마천2구역			726	-	-	-			-		

※ 변경사유 : 마천3구역 토지이용계획(획지)변경 및 평형규모 조정에 따른 세대수 변경
 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		22,718.6	감) 153	22,565.6	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,308.8	-	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	감) 153	4,949.0	● 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여 성복지시설 → 청소년센터 및 장애인복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	● 노인복지센터 신설

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,634.8	-	5,634.8	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	• 공공공지 신설→마천1구역내 대로변 보행자 통행 과 휴식공간 제공

※ 변경사유 : 마천3구역 공공청사 관리운영부서의 협의에 따른 도입시설 및 규모 변경

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				40,153.8	감) 968	39,185.8	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			23,914.5	감) 968	22,946.5	8개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,110.5	-	1,110.5	
	2	②	마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	
	3	A	마천동 363-2일대	591.0	증) 400	991.0	마천3
	4	B	마천동 364-8일대	5,420.0	감) 443	4,977.0	마천3
	5	C	마천동 276일대	7,682.0	감) 925	6,757.0	마천3
	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 : 마천3구역 성내천 복원 예정부지 확보에 따른 변경

○ 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	-
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	-
경관녹지	마천동 309-55일대	2,108.0	-	2,108.0	마천4구역
연결녹지	거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

5) 교통계획 : 변경

○ 거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서 (7. 교통계획)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경없음

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발
기정	마천1	C	마천동	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	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발

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

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경			
소계				1,043,784.7	-	1,043,784.7	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			512,954.1	-	512,954.1	49.14	-	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,409.4	-	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	-

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
	마천4구역	마천동 323일대	60,653.0	-	60,653.0	5.81	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계		530,830.6	-	530,830.6	50.86	-	-
	존치시설	-	145,852.6	-	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	-	-

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	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

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
계		133,830		133,830	100.0	
일반 주거지역	제1종일반주거지역	17,964	-	17,964	13.4	
	제2종(7층)일반주거지역	4,281	-	4,281	3.2	
	제2종일반주거지역	111,585	-	111,585	83.4	

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 : 변경

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	337,991.3	증) 1,763.0	339,754.3	32.55
	도 로	213,677.0	증) 2,884.0	216,561.0	20.75
	공 원	40,153.8	감) 968.0	39,185.8	3.75
	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	11,948.8	감) 153.0	11,795.8	1.13
	사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	0.22
	공공공지	8,479.8	-	8,479.8	0.81
	주차장	2,772.9	-	2,772.9	0.27
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11
	유치원	300.0	-	300.0	0.03
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50

나) 구역별 기반시설 분담 : 변경

구 분	재정비촉진구역									
	거여2	마천 시장	마천1	마천3		마천4	존치지역	지구전체		
				기정	변경			면적		구성비
								기정	변경	
면 적	160,216.1	9,757	148,498	133,830	133,830	60,653	530,830.6	1,043,784.7	1,043,784.7	100.00
합 계	46,774.6	2,588	38,907.5 ※3,090.7	42,845 ※6,296	44,608 ※4,662	15,167	191,709.2	337,991.3 ※9,386.7	339,754.3 ※7,752.7	32.55
도 로	23,529.5	2,588	24,924.5	17,332	20,216	10,033	135,270.0	213,677.0	216,561.0	20.75
공 원	11,590.8	-	8,952.0	13,693	12,725	1,501	4,417.0	40,153.8	39,185.8	3.75
녹 지	436.1	-	-	-	-	2,108	1,138.0	3,682.1	3,682.1	0.35
광 장	2,112.6	-	-	-	-	-	-	2,112.6	2,112.6	0.20
하 천	-	-	613.0	-	-	-	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	2,003.8	-	750.0 ※688.6	5,102 ※5,195	4,949 ※3,759	1,525	2,568.0	11,948.8 ※5,883.6	11,795.8 ※4,447.6	1.13
사회 복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	-	-	2,290.0 ※2,402.1	2,290.0 ※2,402.1	0.22
공공공지 (미래 공공용지)	7,101.8 (5,634.8)	- (-)	1,378.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	8,479.8 (5,634.8)	8,479.8 ※5,634.8	0.81
주 차 장	-	-	-	-	-	-	2,772.9	2,772.9	2,772.9	0.27
보육시설	-	-	-	1,200 ※598	1,200 ※511	-	-	1,200 ※598	1,200.0 ※511.0	0.11
유 치 원	-	-	-	300 ※149	300 ※113	-	-	300 ※149	300.0 ※113.0	0.03
자동차 정류장	-	-	-	5,218 ※354	5,218 ※279	-	-	5,218 ※354	5,218.0 ※279.0	0.50

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㎡)

주3) 마천3구역의 건축물 환산부지면적(6,296㎡ → 4,662㎡)은 공공청사-청소년센터 및 장애인복지시설(5,195㎡ → 3,759㎡), 보육시설-어린이집(598㎡ → 511㎡), 유치원(149㎡ → 113㎡), 자동차정류장-공용버스차고지(354㎡ → 279㎡)로 변경사항은 토지이용계획 변경 및 (2020)서울시 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인, (2021)기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인, 부지가액(2021 공시지가) 수정비용에 따른 변경

주4) 마천3구역의 건축시설 면적 중 보육시설 기정면적은 오기정정 (2,280㎡ → 598㎡)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분		도정법에 의한 임대주택건설				도축법에 의한 추가임대주택건설										심의기준에 의한 추가임대주택건설				합 계				
						임대주택건설					장기전세(shift) 건설													
		소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡
거 여 2	계	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%)	
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	395 (16%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)	
마천3 (기정)		315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	421 (17%)	345 (82%)	- (0%)	76 (18%)	- (0%)	
마천3 (변경)		287	136	134	17	57	-	-	21	36	-	-	-	-	54	21	21	12	398 (17%)	157 (39%)	155 (39%)	50 (13%)	36 (9%)	
마천4		158	70	74	14	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)
합계 (기정)		1,314	896	348	70	132	94	25	13	-	132	26	61	9	36	140	85	29	26	1,718	1,047	463	172	36
합계 (변경)		1,286	717	482	87	120	25	25	34	36	132	26	61	9	36	157	91	50	16	1,659 (18%)	859 (52%)	618 (37%)	146 (9%)	36 (2%)

주1) 도정법 : 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 / 도축법 : 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 / 심의기준 : 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급 확대를 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 : 변경없음

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경없음

라) 마천3구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마천3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 283번지 일대	133,830.0	-	133,830.0	

(2) 정비계획 : 변경

(가) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		133,830	-	133,830	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	42,845	증) 1,763	44,608	33.3	
	도로	17,332	증) 2,884	20,216	15.1	시설기부채납
	공원	13,693	감) 968	12,725	9.5	시설기부채납
	공공시설	5,102	감) 153	4,949	3.7	시설기부채납
	보육시설	1,200	-	1,200	0.9	시설기부채납
	유치원	300	-	300	0.2	시설기부채납
	자동차정류장	5,218	-	5,218	3.9	시설기부채납
택 지 (획 지)	소 계	90,985	감) 1,763	89,222	66.7	
	5-1	46,425	감) 1,205	45,220	33.8	공동주택
	5-2	44,068	감) 558	43,510	32.5	공동주택
	5-3	492	-	492	0.4	종교시설

※ 변경사유 : 마천3구역 성내천 복원 예정부지 확보에 따른 변경

(나) 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
계		133,830		133,830	100.0	
일반 주거지역	제1종일반주거지역	17,964	-	17,964	13.4	
	제2종(7층)일반주거지역	4,281	-	4,281	3.2	
	제2종일반주거지역	111,585	-	111,585	83.4	

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경

○ 도 로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (339)	마천동 산15-1	마천동 323-200	일반도로		서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
기정	중로	1	A	20	보조 간선도로	151	마천동 32-3	마천동 267-19	일반도로		서고196호 (17.6.1)	
기정	중로	1	B	20	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로		서고196호 (17.6.1)	성내천로
변경	대로	2	A	32	보조 간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로			
폐지	소로	3	A	4	특수도로	345	마천동 363-7	마천동 202-9	보행자 전용도로		서고196호 (17.6.1)	
폐지	소로	3	B	4	특수도로	355	마천동 329-3	마천동 364-2	보행자 전용도로		서고196호 (17.6.1)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 마천3재정비촉진구역내 연장임

□ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-B	대로2-A	• 폭원변경 및 류별 변경	• 성내천 복원예정부지 확보에 따른 도로 확폭
소로3-A	-	• 폐지	• 성내천 복원예정부지 확보에 따른 도로 폐지
소로3-B	-	• 폐지	• 성내천 복원예정부지 확보에 따른 도로 폐지

○ 자동차정류장 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	A	자동차 정류장	공영차고지	마천동331-1 일대	5,218	-	5,218	서고196호 (17.6.1)	공영버스 차고지

○ 철도 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치		연장(m)			최초 결정일	비고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	강서구 방화동	마천동 370, 226	L=52,300 (175)	-	L=52,300 (745)	건고 151 (91.3.25)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 마천3재정비촉진구역 내 연장임

○ 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	A	공원	소공원	마천동 363-5일대	591	증) 400	991	서고196호 (17.6.1)	
변경	B	공원	소공원	마천동 364-8일대	5,420	감) 443	4,977	서고196호 (17.6.1)	
변경	C	공원	소공원	마천동 276일대	7,682	감) 925	6,757	서고196호 (17.6.1)	

□ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	소공원	• 위치정정, 면적변경(증 400㎡) (마천동 363-2일대 → 363-5일대) (591㎡ → 991㎡)	• 성내천 복원에정부지 확보에 따른 면적증가 및 위치 오기 정정
B	소공원	• 면적변경 (감 443㎡) (5,420㎡ → 4,977㎡)	• 성내천 복원에정부지 확보에 따른 면적감소
C	소공원	• 면적변경 (감 925㎡) (7,682㎡ → 6,757㎡)	• 성내천 복원에정부지 확보에 따른 면적감소

○ 공공청사 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공청사	-	마천동 570-4일대	5,102	감) 153	4,949	송고31호 (94.6.28)	청소년센터, 장애인복지시설

□ 공공청사 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	• 면적감소 (감 153㎡) (5,102㎡ → 4,949㎡)	• 성내천 복원예정부지 확보에 따른 면적감소 및 관리운용부서 협의결과에 따른 세부 용도 변경(청소년센터, 여성취업센터, 아동 및 여성복지시설 등 → 청소년센터, 장애 인복지시설)

○ 하천 : 변경없음

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	-	하천	성내천	마천동 227-37	마천동 200-32	-	-	-	-	서고457호 (89.10.14)	
기정	-	하천	성내천	마천동 330-7	마천동 277-23	-	90	10	-	서고457호 (89.10.14)	
기정	②	하천	성내천	마천동 277-49	마천동 202-18	-	934	12~22	-	서고98호 (11.4.21)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 재정비촉진지구 내 연장을 의미함

(라) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용시설	관리사무소	마천3 재정비 촉진구역	172.0	증) 601.98	773.98	
	주민공동시설		3,700.0	감) 1,997.00	1,703.00	커뮤니티시설 등
	문 고		525.0	증) 211.00	736.00	
	보육시설		-	증) 983.00	983.00	
	경비실		75.4	증) 172.66	248.06	
	경로당		935.0	감) 232.00	703.00	
	주민운동시설		2,300.0	증) 887.00	3,187.00	

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

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	마천3재정비 촉진구역	133,830	5-1	46,425	송파구 마천동 283번지 일대	652	-	-	652	-	
			5-2	44,068							
변경	마천3재정비 촉진구역	133,830	5-1	45,220	송파구 마천동 283번지 일대	652	-	-	652	-	
			5-2	43,510							

○ 건축시설계획 : 변경

결정 구분	가구 / 획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수
	명칭	면적 (㎡)					촉진계획	예정 법적상한		
기정	획지1	46,425	송파구 마천동 283번지 일대	390,971.17 (145,199.0)	공동주택/ 부대복리 시설	17.79 이하	270.49 이하	300.0 이하	119m 이하	25층 이하
	획지2	44,068								

결정 구분	가구 / 획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수
	명칭	면적 (㎡)					촉진계획	예정 법적상한		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 2,473세대								
		구분(전용면적)		세대수(세대)		구성비(%)		비고		
		합 계		2,473		100.0				
		분양	소 계		2,052		83.0			
			60㎡이하		669		27.1			
			60㎡~85㎡		979		39.6			
			85㎡초과		404		16.3			
		임대	소 계		421		17.0			
			40㎡이하		345		13.9			
			40㎡~50㎡		-		-			
	50㎡~60㎡		76		3.1					
	○ 개발가능용적률 : 기준용적률+(1.3×(순부담면적×기준용적률)/기반시설부지로 제공한 후의 대지면적 이내 = 210 + (1.3 × 19,102 × 210) / (133,830 - (42,845 + 6,296)) = 270.5% ※ 순부담면적 : 19,102㎡ (건축물기부채납 환산부지면적 6,296㎡ 포함) ※ 계획기반시설면적 : 42,845㎡(부지면적) + 6,296㎡(시설면적) = 49,141㎡									
	건축물의 건축선에 관한 계획	○ 도로 및 대지경계 : 경계로부터 건축한계선 3m지정 ○ 중로1-A호선 변 : 도로경계로부터 건축한계선 6m지정								
변경	획지1	45,220	송파구 마천동 283번지 일대	374,650.22 (134,898.11)	공동주택/ 부대복리 시 설	23.4 이하	270.2 이하	300.0 이하	119m 이하	25층 이하
	획지2	43,510								
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 2,350세대								
		구분(전용면적)		세대수(세대)		구성비(%)		비고		
		합 계		2,350		100.0				
		분양	소 계		1,952		83.1			
			60㎡이하		586		24.9			
			60㎡~85㎡		1,207		51.4			
			85㎡초과		159		6.8			
		임대	소 계		398		16.9			
			40㎡이하		157		6.7			
			40㎡~50㎡		155		6.6			
	50㎡~60㎡		50		2.1					
	60㎡~85㎡		36		1.5					
	○ 개발가능용적률 : 기준용적률+(1.3×(순부담면적×기준용적률)/기반시설부지로 제공한 후의 대지면적 이내 = 210 + (1.3×19,231×210) / (133,830-(44,608+4,662)) = 272.1% (270.5%) ※ 순부담면적 : 19,231㎡ (건축물기부채납 환산부지면적 4,662㎡ 포함) ※ 계획기반시설면적 : 44,608㎡(부지면적) + 4,662㎡(시설면적) = 49,270㎡									
	건축물의 건축선에 관한 계획	○ 도로 및 대지경계 : 경계로부터 건축한계선 3m지정 ○ 성내천로 변 : 경계로부터 건축한계선 4m지정 ○ 중로1-A호선 변 : 도로경계로부터 건축한계선 6m지정								

※ 변경사유 : 건축배치변경에 따른 규모별 세대수 변경 및 성내천 복원을 고려한 건축한계선 변경

(바) 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재개발사업	2021년	주택재개발조합	-	-	-

(사) 임대주택 등의 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	세대수		비고
				기정	변경	
마천3 재정비 촉진구역	-	(기정) 42,842.17 (변경) 42,845.70	40㎡이하	345세대(13.9%)	157세대(6.7%)	-
			40~50㎡이하	-	155세대(6.6%)	
			50~60㎡이하	76세대(3.1%)	50세대(2.1%)	
			60㎡~85㎡	-	36세대(1.5%)	
			소 계	421세대(17.0%)	398세대(16.9%)	

※ 연면적은 주거의 공용면적이 포함된 계약면적 기준임.

※ 변경사유 : 건축배치변경 및 공공주택 공급 사전검토TF(주택정책과)협의를 따른 규모별 세대수 변경

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 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. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그 에 따른다.

마) 마천4구역 : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서

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

5. 기타 재정비촉진계획수립 관련사항은 「거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획결정(변경)도서」에 명시

II. 관계도면

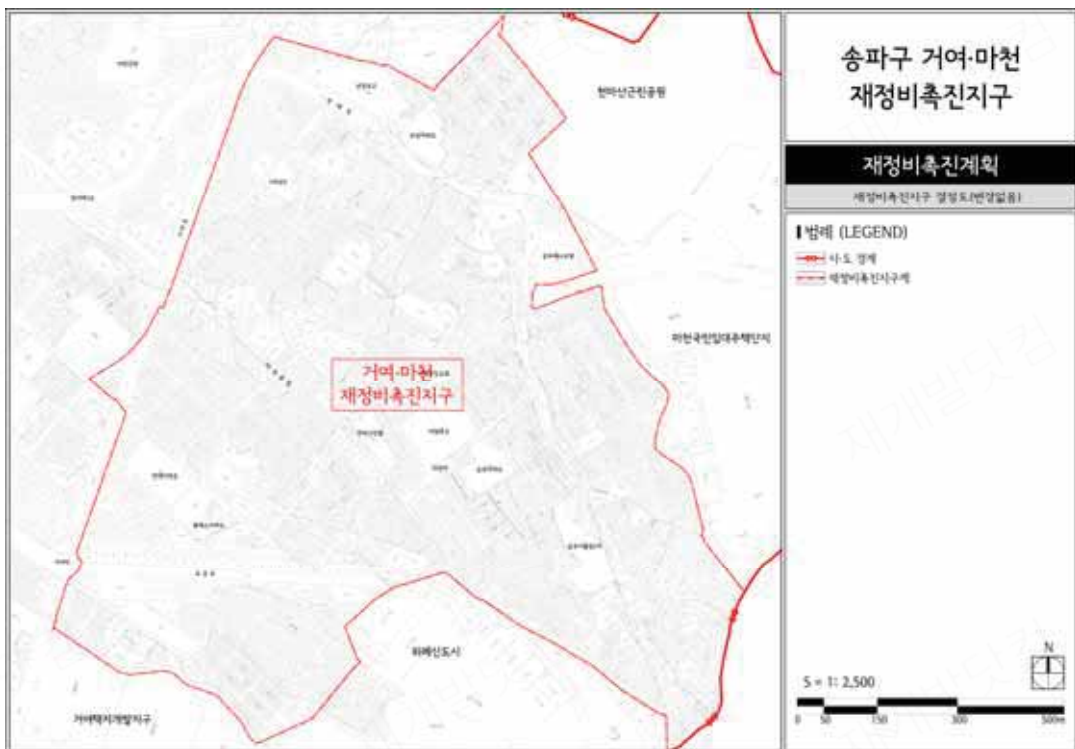
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음.
- ※ 첨부된 도면은(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면으로, 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

III. 열람장소

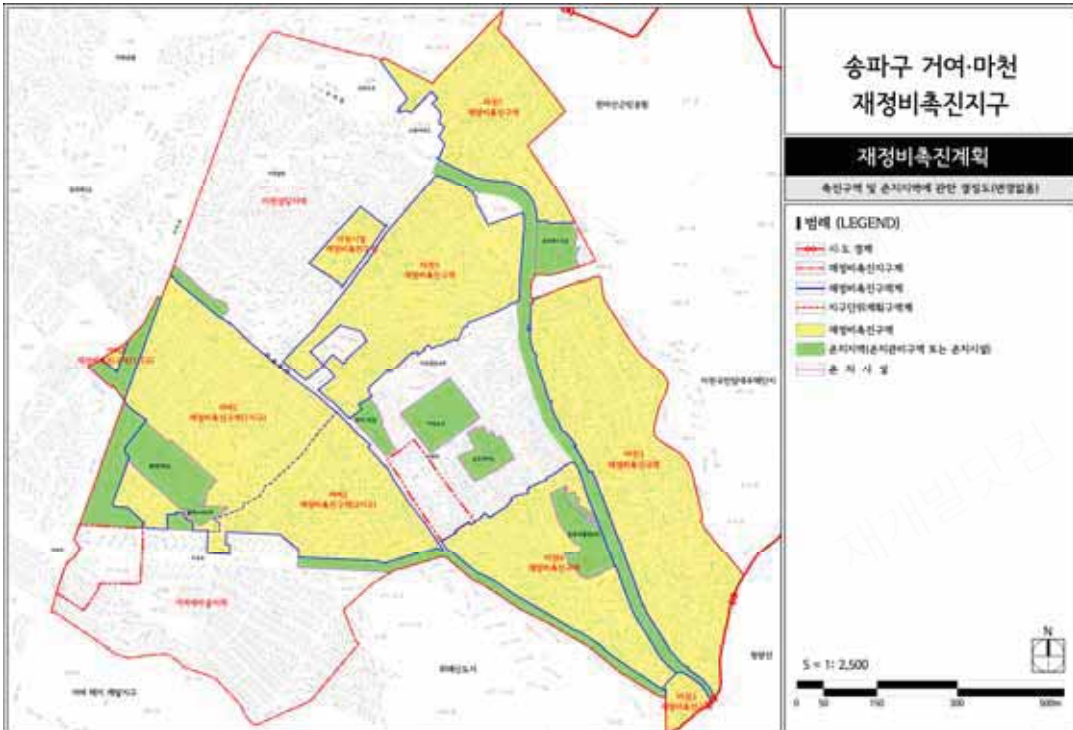
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02)2133-7218) 및 송파구청 주택사업과(☎02)2147-2897)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

☐ 불임 : 관계도면

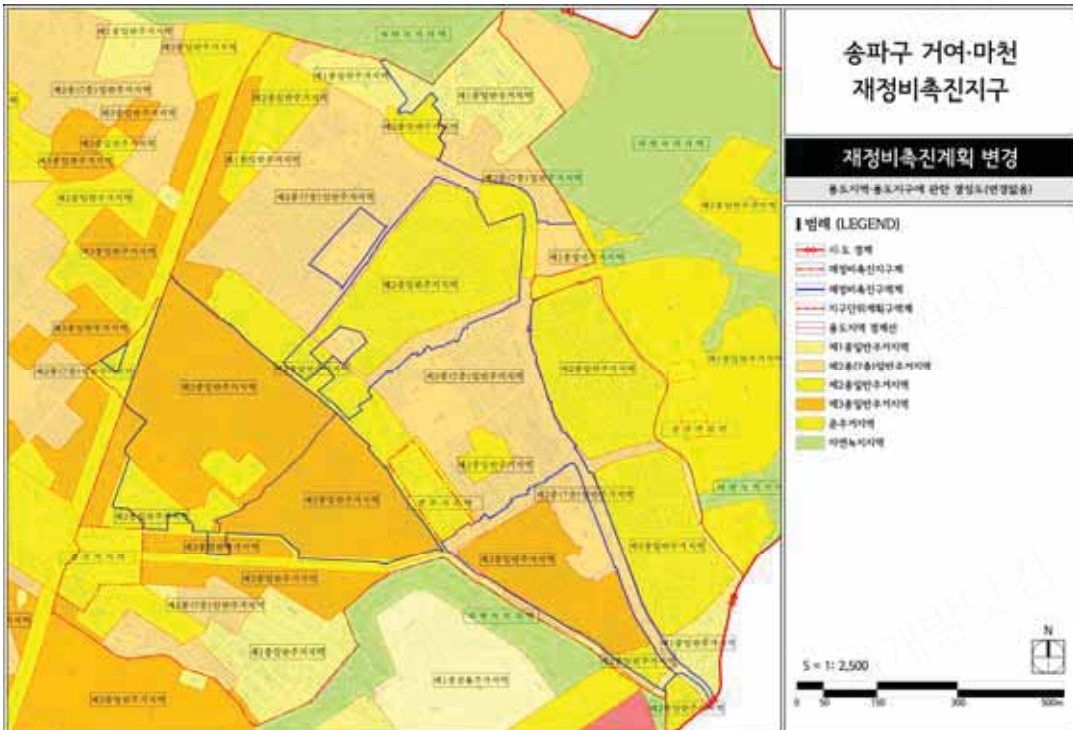
- 거여·마천재정비촉진지구 결정도(변경없음)



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



○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역·지구 결정도(변경없음)



Seongpa-gu Geoye-macheon Jaengbeobichujinji-gu

재정비촉진계획

재정비촉진지구 설정도 (면적)

범례 (LEGEND)

도도형	주거지역	하천
재정비촉진지구	상업지역	도로
재정비촉진지구	공업지역	철도
지정관리지역	녹지지역	하수처리장
주거지역	수역	폐기물처리장
상업지역	하천	체육시설
공업지역	도로	문화시설
녹지지역	철도	의료시설
수역	하수처리장	교육시설
하천	폐기물처리장	주거시설
도로	체육시설	상업시설
철도	문화시설	공업시설
	의료시설	녹지시설
	교육시설	수역시설
	주거시설	하천시설
	상업시설	도로시설
	공업시설	철도시설

Scale: 1:2,500

North Arrow

송파구 거여·마천 재정비촉진지구

재정비촉진계획 변경

도시기본시설에 관한 결정도 (기밀)

범례 (LEGEND)

[Red dashed line]	시도 경계	[Green box]	농지
[Blue dashed line]	재정비촉진지구경계	[Yellow box]	공업용지
[Purple dashed line]	재정비촉진구역경계	[Pink box]	학교
[Orange dashed line]	지구단위계획구역경계	[Light blue box]	사회복지시설
[Brown dashed line]	도시계획도요건(표의상)	[Dark green box]	하천(통행부문)
[Pink dashed line]	도시계획도요건(종교지역)		
[White dashed line]	도시사업제한선		
[Grey dashed line]	도시사업제한(도로) 예정선		
[Red solid line]	주차장		
[Blue solid line]	철도		
[Green solid line]	공원		
[Yellow solid line]	강		
[Pink solid line]	마을길		
[Light green solid line]	공원길		
[Blue solid line]	하천		
[Dark green solid line]	공공공지		
[Brown solid line]	자동차일류장		

S = 1 : 2,500

0 50 100 200 300m

Seongpa-gu Geomacho-myeon Jachin-gu
Revised Special Planning Area

Legend (LEGEND)

- 시도 경계 (City/Provincial Boundary)
- 재정비촉진지구 (Special Planning Area)
- 재정비촉진구역 (Special Planning Sub-area)
- 지구단위계획구역 (Unit Plan Sub-area)
- 도시계획도 호외구역(이정) (Outside Urban Planning Map Area (Special))
- 도시계획도 호외구역(일반) (Outside Urban Planning Map Area (General))
- 도시사업제한선 (Urban Development Restriction Line)
- 도시사업계획도 호외 (Outside Urban Planning Map Area)
- 주요도로 (Main Road)
- 도로 (Road)
- 철도 (Railway)
- 공원 (Park)
- 하천 (River)
- 공공공지 (Public Notice)
- 리용지영양 (Landscape Management)
- 시정 (City Government)
- 군정 (County Government)
- 읍면청사 (Township Office)
- 학교 (School)
- 사회복지시설 (Social Welfare Facility)

Scale: 1:2,500

North Arrow

거여·마천 재정부속진지구

마천국민임대주택단지

이천3 재정부속진구역

이천1 재정부속진구역

이천중앙교회
이천로교
이천면
공포사비초
공포사중학교
위례신도시
청량산

범례 (LEGEND)

- 고속도로
- 국도
- 지방도
- 이천3 재정부속진구역
- 이천1 재정부속진구역

Scale: 1:10,000

거여·마천 재정비촉진지구

마천3재정비촉진계획

용도지역·지구별 현황 결정도(변경없음)

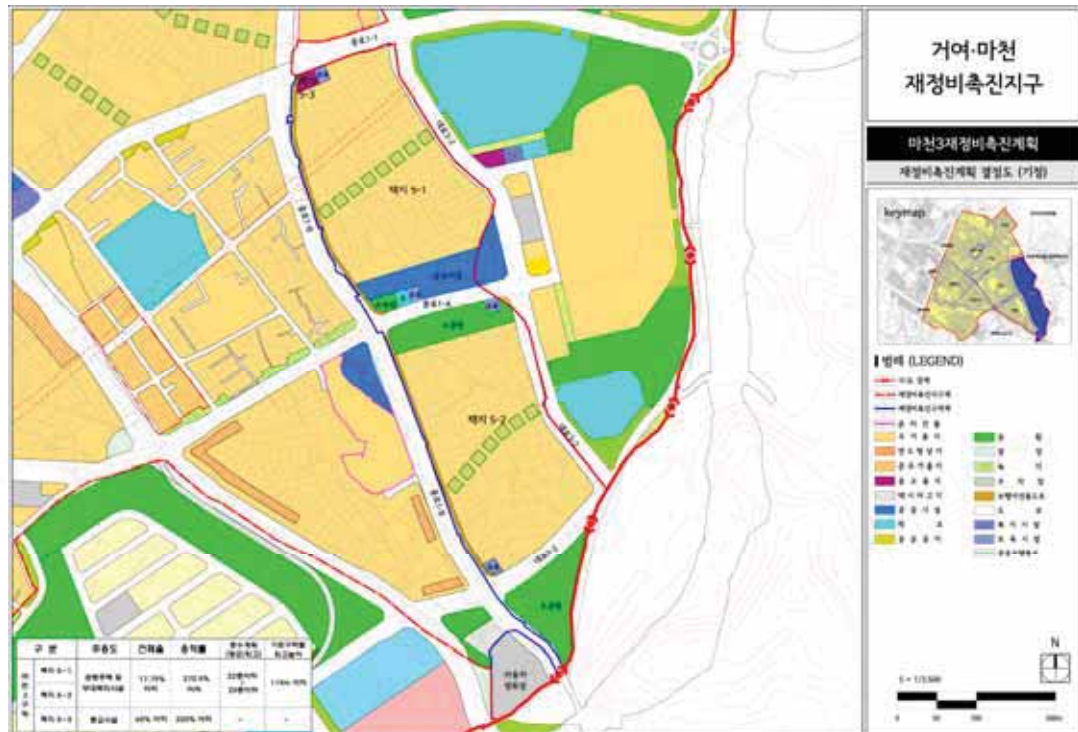
범례 (LEGEND)

- 도시 경계
- 행정비촉진지구
- 행정비촉진지구
- 용도지역 결정도
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 제4종일반주거지역
- 제5종일반주거지역
- 제6종일반주거지역
- 제7종일반주거지역
- 제8종일반주거지역
- 제9종일반주거지역
- 제10종일반주거지역
- 제11종일반주거지역
- 제12종일반주거지역
- 제13종일반주거지역
- 제14종일반주거지역
- 제15종일반주거지역
- 제16종일반주거지역
- 제17종일반주거지역
- 제18종일반주거지역
- 제19종일반주거지역
- 제20종일반주거지역

1.5 km

[illegible][illegible]

○ 마천3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



○ 마천3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)

