

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2018-1506호

**거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획
변경 결정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.08.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.04.07), 제2011-98호(2011.04.21), 제2011-112호(2011.05.06), 제2011-259호(2011.09.08), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.05.10), 제2012-191호(2012.07.26), 제2013-190호(2013.06.20), 제2013-446호(2013.12.26), 제2014-378호(2014.11.06), 제2014-422호(2014.12.11), 제2017-55호(2017.02.23) 및 제2017-196호(2017.06.01)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정 등 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,

2. 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 변경결정

(안)에 대한 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진
을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 의
거 주민공람을 실시하며 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출
하시기 바랍니다.

2018년 10월 25일

송 파 구 청 장

□ **공람기간** : 2018. 10. 25. ~ 2018. 11. 08. (공고일로부터 14일이상)

□ **공람장소** : 송파구청 주거재생과 (☎02-2147-2897) 및 마천1동 주민센터
(☎02-2147-4120)

□ **공람사유** : 거여·마천재정비촉진계획(마천1구역) 변경에 따른 주민공람

□ **공람내용** : 별첨 공람도서 참조

□ **공지사항** : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반
드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면
은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시재정비위원회
심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.

□ **공 랐 내 용** : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기 정	변 경	변경후	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,843.2	-	1,043,843.2	노후·불량주택이 밀집 되고, 도로·공원 등 기 반시설이 열악한 거 여·마천동 일대의 주 거환경개선 및 기반시 설 확충 등을 통한 종 합적·체계적 도시정비 를 위하여 재정비촉진 지구로 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			1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.00	
촉진 지구	주거 용지	소 계	695,125.2	증) 6,615.9	701,741.1	67.2	
		공동주택 (연도형주거)	365,042.6 (27,964.0)	감) 7,073.6 (-)	357,969.0 (27,964.0)	34.3 (2.68)	
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.9	
		종교용지	7,274.9	감) 1,266.5	6,008.4	0.6	
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.3	덕왕기업, 명신운수
		존 치	310,048.7	증) 14,956.0	325,004.7	31.1	마천1구역 환원
	정비 기반 시설	소 계	348,718.0	감) 3,856.3	342,102.1	32.8	
		도 로	217,490.4	감) 749.3	218,239.7	20.9	

구 분			면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
용지	공 원		41,181.7	감) 3,612.0	37,569.7	3.6	
	녹 지		7,569.7	감) 3,024.7	4,545.0	0.4	
	광 장		2,635.8	감) 512.0	2,123.8	0.2	
	하 천		25,811.9	-	25,811.9	2.5	성내천
	학 교		22,448.4	감) 12.0	22,460.4	2.2	마천초교, 남천초교
	문화·체육시설		-	-	-	-	
	공공청사 및 사회복지시설		15,530.3	감) 1,866.5	13,663.8	1.4	복합커뮤니티 센터
	공공공지		7,289.9	감) 183.0	7,106.9	0.7	미래공공용지 (5,639.9m ²) 포함
	주차장		2,041.9	증) 731.0	2,772.9	0.2	
	공용버스차고 지		5,218.0	-	5,218.0	0.5	
	유치원		300.0	증) 1,090.0	1,390.0	0.1	
	보육시설		1,200.0	-	1,200.0	0.1	

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (49,417인 / 12,678세대)

○ 총괄현황

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		12,791	감) 113	12,678	48,498	증) 919	49,417	2.6인 적용
촉진 구역	소 계	9,876	감) 135	9,741	26,664	증) 862	27,526	
	60m ² 이하	4,563	증) 91	4,654	12,322	감) 222	12,100	
	60~85m ² 이하	4,405	감) 338	4,067	11,892	증) 882	12,774	부분임대추가
	85m ² 초과	908	증) 112	1,020	2,450	증) 202	2,744	
존치지역		2,915	증) 22	2,937	21,834	증) 57	21,891	2.56인 적용

※ 송파구 2017통계연보 세대당인구 적용

○ 구역별 현황

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	8,073	1,803	2,915	12,791	7,895	1,846	2,937	12,678
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		1,381	2,205	480	-	2,685	2,027	523	-	2,550
	마천3		1,698	2,052	421	-	2,473	2,052	421	-	2,473
	마천4		573	1,082	307	-	1,389	1,082	307	-	1,389
	존치관리구역		1,036	-	-	2,915	2,915	-	-	2,937	2,937
	지구편입 (거여새마을, 마천성당)		1,136	-	-			-	-		
	마천2구역		743	-	-			-	-		

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

학 교 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		22,914.4	감) 454.0	22,460.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	감) 466.0	10,455.0	면적오기정정
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	증) 12.0	12,005.4	마천1구역 면적확장

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		22,820.2	감)2,592.5	20,227.7	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	-	3,254.3	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 치안센터, 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 128-7일대	4,386.0	감)2,409.5	1,976.5	• 사회복지센터, 치안센터, 소방파출소 등 • 노인, 여성복지 관련시설 복합화
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
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	-	5,639.9	• 공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 156-312일대 (마천1구역)	183.0	감)183.0	-	• 공공공지 → 마천1 촉진구역계 변경으로 환원

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			41,181.7	감)3,537.0	37,569.7	11개소
근린공원	소 계		20,611.0	감)3,537.0	17,074.0	2개소
	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,569.0	-	10,569.0	
	③(솔향근린공원)	마천동 199-3일대	10,042.0	감)3,537.0	6,505.0	

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
어린이 공원	소 계		3,550.0	-	3,550.0	3개소
	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
소공원	소 계		16,945.7	-	16,945.7	6개소
	①	거여동 181-143일대	1,139.7	-	1,139.7	
	②	마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	
	A	마천동 363-2일대	591.0	-	591.0	
	B	마천동 364-8일대	5,420.0	-	5,420.0	
	C	마천동 276일대	7,682.0	-	7,682.0	
	D	마천동 586일대	612.0	-	612.0	

○ 녹지 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		6,431.7	감)1,886.7	4,545.0	4개소
경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	감)3,236.0	-	마천1구역 폐지
경관녹지	마천동 184-1일대	-	증)1,349.3	1,349.3	마천1구역 신설
경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	-	651.0	
경관녹지	마천동 309-55일대	2,108.0	-	2,108.0	마천4구역
연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	-	436.7	

5) 교통계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

6) 경관계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	17.2ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면 개발	구역 최소
변경	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 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업 방식	비 고
				기정	증감	변경			
촉진지구			-	1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			536,341.80	감)23,583	512,758.8	49.1	-	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,453.7	-	98,453.7	9.4	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,850.1	-	61,850.1	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	171,798.0	감)23,583	148,215.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-

	마천4구역	마천동 323일대	60,653.0	-	60,653.0	5.8	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계		507,501.4	증)23,583.0	531,084.4	50.9	-	-
	존치시설	-	118,739.4	증)27,367.0	146,106.4	14.0	-	-
	마천성당	마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.7	-	-
	거여새마을	거여동 549일대	123,282.0	-	123,282.0	11.8	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)	마천동 183일대 (마천동307-48일대)	84,728.0 (12,485.0)	감)3,784.0	80,944.0 (12,485.0)	7.8 (1.2)	-	마천1 편입
	거여2지구단위계획	거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		148,215	-	148,215	100.0
일반 주거지역	1종일반주거지역	38,580	-	38,580	26.0
	2종(7층)일반주거지역	90,009	감) 71,956	18,053	12.2
	2종일반주거지역	19,626	감) 13,216	6,410	4.3
	3종일반주거지역	-	증) 85,172	85,172	57.5

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 변경

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.00이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.10이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.00이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천 1구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.40이하	22이하/28이하	106이하	재정비촉진구역
	변경		60이하 (60이하)	210.0 (150%)	300.00이하 (150이하)	22이하/30이하 (-/4층이하)	112이하 (16m이하)	재정비촉진구역 (1-1획지)
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	300.00이하	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.00이하	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역

주) 최고높이는 건축물 높이임

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.00
기반 시설	소 계	348,718.0	감) 6,615.9	342,102.1	32.77
	도 로	217,490.4	증) 749.3	218,239.7	20.91
	공 원	41,181.7	감) 3,612.0	37,569.7	3.60
	녹 지	7,569.7	감) 3,024.7	4,545.0	0.44
	광 장	2,635.8	감) 512.0	2,123.8	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47

구 분	면 적 (㎡)			비율(%)
	기 정	증 감	변 경	
학 교	22,448.4	증) 12.0	22,460.4	2.15
문화·체육시설	-	-	-	-
공공청사 및 사회복지시설	15,530.3	감) 1,866.5	13,663.8	1.31
공공공지	7,289.9	감) 183.0	7,106.9	0.68
주차장	2,041.9	증) 731.0	2,772.9	0.27
공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50
유치원	300.0	증) 1,090.0	1,390.0	0.13
보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11

나) 구역별 기반시설 분담

구 분	소계	재정비촉진구역			
		거여2	마천1	마천3	마천4
재정비촉진사업 구역(㎡)①	503,001.8	160,303.8	148,215	133,830	60,653
평균 분담률(%)②	12.38				
계획기반시설(㎡)③	155,444.4	46,992.3	44,144.1	49,141	15,167
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	37,902.4	13,037.5	11,271.9	10,521	3,072
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	55,273	16,308.6	14,439.1	19,518	5,007
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	62,262.3	17,646.2	18,433.1	19,102	7,088
순부담비율(%)	11.59	11.0	12.44	14.27	11.69

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분	도정법에 의한 임대주택건설				도촉법에 의한 추가임대주택건설												심의기준에 의한 추가임대주택건설				합 계					
					임대주택건설						장기전세(shift) 건설															
	소 계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	60~85 ㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	60~85 ㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	60~85 ㎡			
거여2	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	-	58	26	25	7	595 (32%)	293 (49%)	232 (39%)	70 (12%)	-			
마천1	336	-	336	-	166	-	39	81	46	-	-	-	-	-	21	-	21	-	523 (28%)	-	396 (76%)	81 (15%)	46 (9%)			
마천3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	421 (23%)	345 (82%)	- (0%)	76 (18%)	-			
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (17%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)			
합 계	1,283	623	590	70	298	98	66	88	46	132	26	61	9	36	133	49	53	31	1,846	742	770	252	82			

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

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진 시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 120이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역 (마천2구역 해제)
기정	2단계	2010	2012. 120이후	2016. 6	마천1구역	
변경	3단계	2018	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2011	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2012	2018. 120이후	2021. 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 : 공람장소에 비치된 도서참고

16) 광고물 관리계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 공람장소에 비치된 도서참고

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역 : 변경없음

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기 정 (구역지정 취소전)	변경	변경후	
변경	마천1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울시 송파구 마천동 194-1번지일대	171,798	감) 23,583	148,215	

(2) 재정비촉진계획

(가) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기정 (구역지정 취소전)	변경	변경후		
총 계		171,798.0	감) 23,583.0	148,215.0	100.0	구역계 조정
정비 기반 시설 등	소 계	56,107.0	감) 15,242.9	40,864.1	27.6	
	도로	36,294.0	감) 8,896.9	27,397.1	18.5	시설기부채납
	공원	9,881.0	감) 3,558.8	6,322.2	4.3	시설기부채납
	녹지	2,134.0	감) 784.7	1,349.3	0.9	시설기부채납
	학교	2,104.0	증) 12.0	2,116.0	1.4	시설기부채납
	하천	613.0	-	613.0	0.4	시설기부채납
	공공시설	4,386.0	감) 2,409.5	1,976.5	1.0	시설기부채납
	광장	512.0	감) 512.0	-	-	구역제척·환원
	공공공지	183.0	감) 183.0	-	-	구역제척·환원
	유치원	-	증) 1,090.0	1,090.0	0.4	시설기부채납
택지	소 계	115,691.0	감) 8,340.1	107,350.9	72.4	
	1 - 1 (기정 3-1)	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택 (연립주택)
	1 - 2 (기정 3-2)	77,402.0	감) 7,073.6	70,328.4	47.5	공동주택 (2,308.4㎡ 오피스텔 포함)
	1 - 3 (기정 3-3)	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	1 - 4 (기정 3-4)	363.0	-	363.0	0.3	종교시설
	1 - 5 (기정 3-5)	505.0	감) 18.5	486.5	0.2	종교시설
	(기정 3-6)	1,248.0	감) 1,248.0	-		종교시설 폐지
	1 - 6 (기정 3-7)	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지

(나) 도시계획시설 설치계획

○ 도로결정(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)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (298)	거여동 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)	연장정정 선형변경
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
변경	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	대로	3	5	24~27	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	마천동길
변경	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	폭원 및 선형변경
기정	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	2	7	9	국지도로	85 (54)	마천동 155-8	마천동 576-2	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	7	9	국지도로	50	마천동 155-8	마천동 576-2	일반도로		서고98호 (11.4.21)	연장변경
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-23	마천동 198-1	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	소로	2	14	8	국지도로	154	마천동 75-5	마천동 154-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로		서고434호 (81.12.14)	종점정정 연장변경
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	15	8	국지도로	130	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장정정
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	210	8	국지도로	321	마천동 72-6	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	기점 및 연장변경
기정	소로	2	211	6	국지도로	61	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	소로	2	211	6	국지도로	36	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	오기정정 선형변경
기정	소로	3	29	8	국지도로	253	마천동 111-5	마천동 128-81	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	41	6	국지도로	230	마천동 200-32	마천동 162-11	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	3	41	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장변경
신설	소로	3	C	10	국지도로	76	마천동 162-5	마천동 162-11	일반도로			
폐지	소로	3	2	5	특수도로	320	마천동 200-32	마천동 162-6	보행자 전용도로		서고98호 (11.4.21)	

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 면적임

○ 도로결정(변경)조서

도로명	변경사항	변경사유
대로3-1	•도로 연장 변경(L : 289m→795m) •기점 변경 : 거여동 213-50 → 마천 동 202-18	•촉진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 및 연결체계 확 립을 위하여 노선 변경
대로3-2	•도로 선형 변경	•마천1구역 공원시설 형태변화에 따른 도로 선형 변경
대로3-5	•도로 선형 및 폭원(B) 변경 : B 24~27m→24~30m	•촉진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 유도를 위하여 도로선형 및 폭원 변경
중로1-2	•도로 선형 변경	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 선형 변경
소로2-7	•도로 연장 변경(L : 85m→50m)	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로2-14	•도로 연장 변경(L : 154m→485m) •종점 변경 : 마천동 154-1 → 마천 동 288-16	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로2-15	•도로 연장 변경(L : 126m→130m) •종점 변경 : 마천동 200-59 → 마천 동 158-3	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로2-210	•도로 연장 변경(L : 321m→170m)	•토지의 합리적 이용을 위한 도로 도로연장

도로명	변경사항	변경사유
	•가중점 변경 - 기점 : 마천동 56 → 마천동 52-1 - 종점 : 마천동 52-1 → 마천동 52-1	변경
소로2-211	•도로 연장 변경(L : 61m→36m)	•오기정정 및 마천1 구역계 조정에 따른 선형변경
소로3-41	•도로 연장 변경(L : 230m→67m) •기점 변경 : 마천동 200-32 → 마천동 162-11	•추후 성내천 복원계획을 위한 대체도로 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장변경
소로3-C	•도로 신설	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 신설

○ 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	③	교통광장	교차점광장	마천동 127-8일대	512.0	-	512.0	서고98호 (11.4.21)	

○ 광장 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	교통광장	•면적 : 512.0m ²	•마천1구역 구역계 변경에 따른 구역외 시설 환원

○ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정 일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공원	근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	감) 3,537.0	6,505.0 (6,322.2)	서고98호 (11.4.21)	솔향 근린공원

○ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	근린공원	•면적 : 6,505.0m ²	•추후 성내천 복원계획에 따른 가용부지 확보를 위한 공 원 신설

○ 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	녹지	경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	-	651.0	서고98호 (11.4.21)	
신설	③	녹지	경관녹지	마천동 184-1일대	1,348.7	-	1,348.7		
폐지	①	녹지	경관녹지	마천동 162-17일대	3,236	감3,236.0	-	서고98호 (11.4.21)	

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	경관녹지	•면적 : 1,348.7㎡	•마천2구역 축진구역 해제에 따른 도로 편입 및 경관녹지 계획
①	경관녹지	•시설 폐지	•마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 경관녹지 폐지

○ 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	남천초등학교	학교	마천동 67일대	11,993.4	증) 12.0	12,005.4 (2,116.0)	서고 471호 (82.11.22)	

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비축진구역내 면적임

○ 건축범위 결정조서

도면 표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
②	남천초등학교	30	120	높이(4→5층)	제1종일반주거지역/ 제2종일반주거지역

○ 공공청사

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공청사	-	마천동 128-9일대	-	증) 1,430.0	1,430.0		노인복지시설, 사회복지시설 등
신설	㉡	공공청사	-	마천동 128-108대	-	증) 546.5	546.5		여성취업센터, 아동 및 여성복지시설 등
폐지	㉢	공공청사	-	마천동 128-18일대	4,386.0	감) 4,386.0	-	서고98호 (11.4.21)	마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소, 주민자치센터, 사회복지시설 등

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신규	마천1재정비축진구역	148,215	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	755	-	-	755	-	

○ 건축시설계획

결정 구분	가구/획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수
	명칭	면적(㎡)					촉진계획	예정 법적상한		
신규	1-1	34,087.0	송파구 마천동 341-1번지 일대	72,849.2 (25,324.6)	공동주택/ 부대복리시설	60이하	139.42	150이하	16m 이하	4층 이하
	1-2	68,020.0	송파구 마천동 175번지 일대	318,064.6 (114,038.3)	공동주택/ 부대복리시설	30이하	299.94	300이하	112m이하	30층 이하
		2,308.4	송파구 마천동 128-35번지 일대	10,736.8 (3,817.6)	근린생활시설/ 오피스텔					
	1-3	327.0	송파구 마천동 156-316번지 일대	654.0	종교시설	60이하	200이하		-	-

결정 구분	가구/획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수
	명칭	면적(㎡)					축진계획	예정 법적상한		
	1-4	363.0	송파구 마천동 159-127번지 일대	726.0	종교시설					
	1-5	486.5	송파구 마천동 128-95번지 일대	973.0	종교시설					
	1-6	1,759.0	송파구 마천동 159-127번지	3,518.0	택시차고지					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총세대수 : 2,550세대									
	구분(전용면적)			세대수(세대)		구성비(%)		비고		
	합 계			2,550		100.0				
	분양	소 계		2,027		79.5		※1-1획지 분양363세대		
		60㎡이하		931		36.5				
		60㎡~85㎡		722		28.3				
		85㎡초과		374		14.7				
	임대	소 계		523		20.5		※1-1획지 임대79세대		
		40㎡이하		-		-				
		40㎡~50㎡		396		15.5				
		50㎡~60㎡		81		3.2				
60㎡~85㎡		46		1.8						
○ 1-1획지는 1종일반주거지역 용적률 기준 적용(150%이하) ○ 1-2획지 개발가능용적률 : 기준용적률+(1.3X(순부담면적X기준용적률)/기반시설부지로 제공한 후 의 대지면적 이내 = 210 + (1.3 X 18,433.1 X 210) / (148,215 - 34,087 - 18,433.1) = 262.59% ※ 순부담면적 : 18,433.1㎡ (건축물기부채납 환산부지면적 3,280㎡ 포함) ※ 계획기반시설면적 : 40,864.1㎡(부지면적) + 3,280㎡(시설면적) = 44,144.1㎡										
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변 : 건축한계선 6m지정 ○ 마천동길변(마천로), 마천시장길변(대상지 남측일부) : 도로경계로부터 3m지정 ○ 공공시설, 택시차고지 : 각 인접대지경계선으로부터 3m지정							

(다) 임대주택 등의 건설에 관한계획

건립위치	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	세대수	비고
마천1 재정비 축진구역	-	-	40㎡이하	-	-
			40~50㎡이하	396세대(15.5%)	
			50~60㎡이하	81세대(3.2%)	
			60~85㎡이하	46세대(1.8%)	
			소 계	523세대(20.5%)	

라) 마천3구역 : 변경없음

마) 마천4구역 : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획

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

□ 지구단위계획구역

가) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

나) 마천지구 지구단위계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경조서 : 공람장소에 비치된 도서참고

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

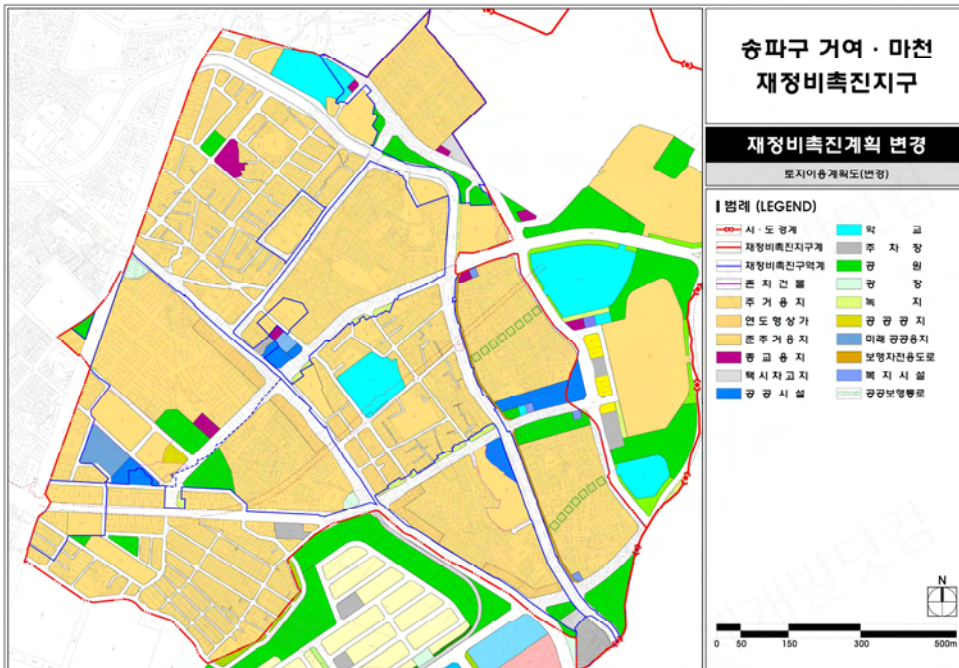
6. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2897) 및 마천1동 주민센터(☎02-2147-4120)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 마천1재정비촉진구역은 재정비촉진계획 결정처분 취소소송이 대법원 판결로 일부 패소(마천1 : '14. 03. 13)된 지역으로서 금번 재지정하는 사항으로, 위 소송 판결일로부터 구역지정 취소 효력이 발생하여 별도로 해제 및 환원 고시되지 않았으며, 종전 고시(서고 제2017-196호, 2017. 06. 01) 상 마천1구역에 대한 촉진계획은 구역 취소 전의 당초 촉진계획(서고 제2011-98호, 2011. 4. 21.)이 반영되어 있음에 따라, 금번 촉진계획(안)에는 계획의 연속성을 위해 종전 고시(서고 제2017-196호, 2017. 06. 01.)를 기준(기정으로 함, 면적 등 오기정정 사항 포함)으로 하고 구역해제 및 재지정(신설) 등 최종 변경된 사항(변경으로 함)을 반영하였음.

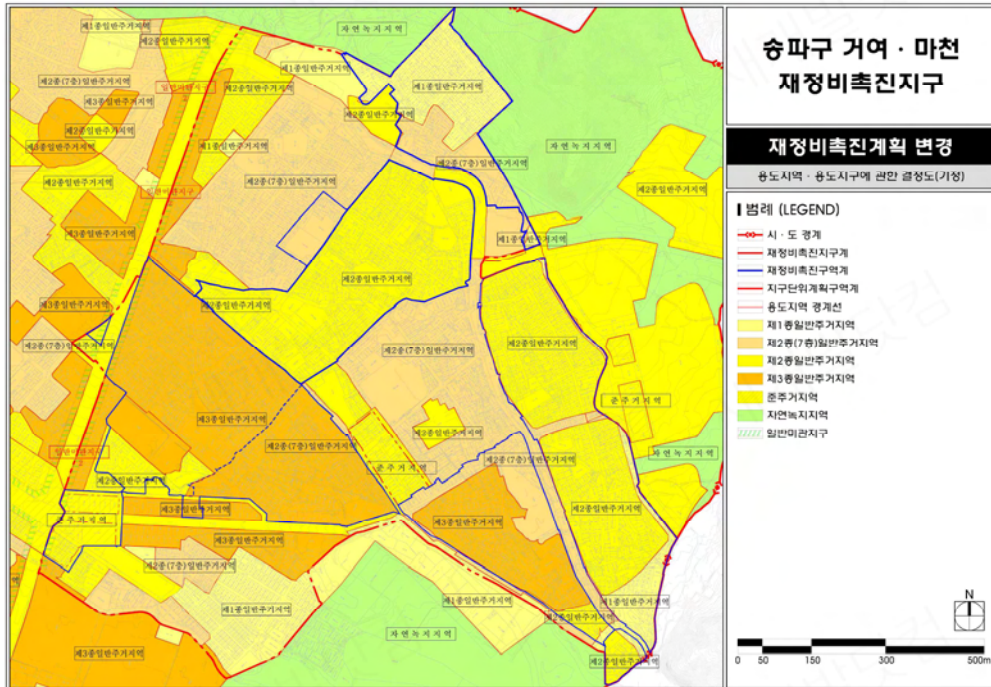
- 불입 : 관계도면
□ 토지이용계획(기정)도



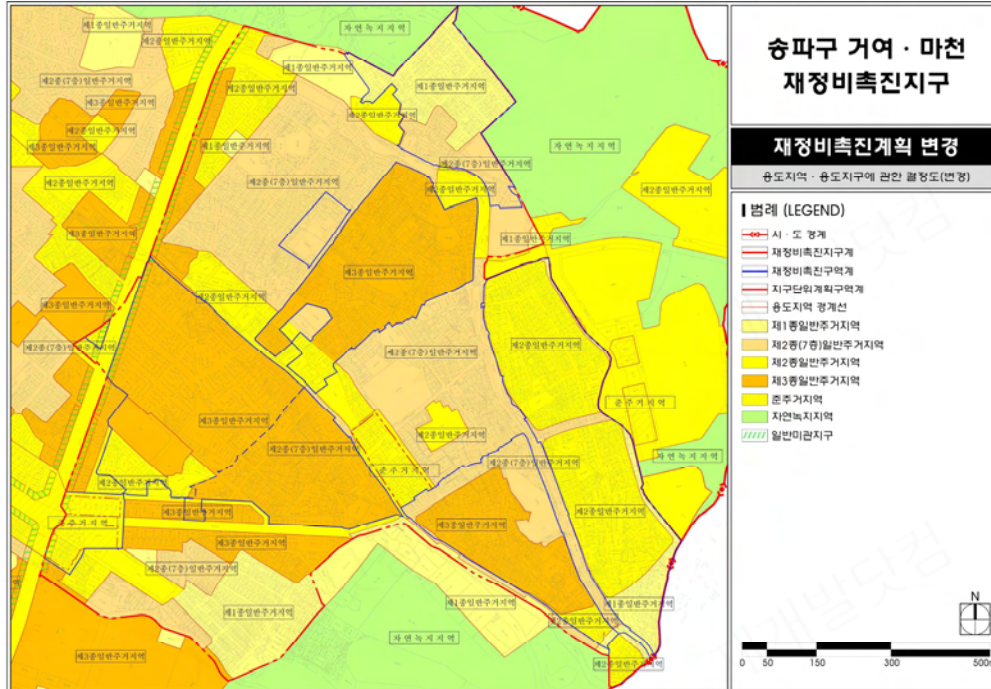
- 토지이용계획(변경)도



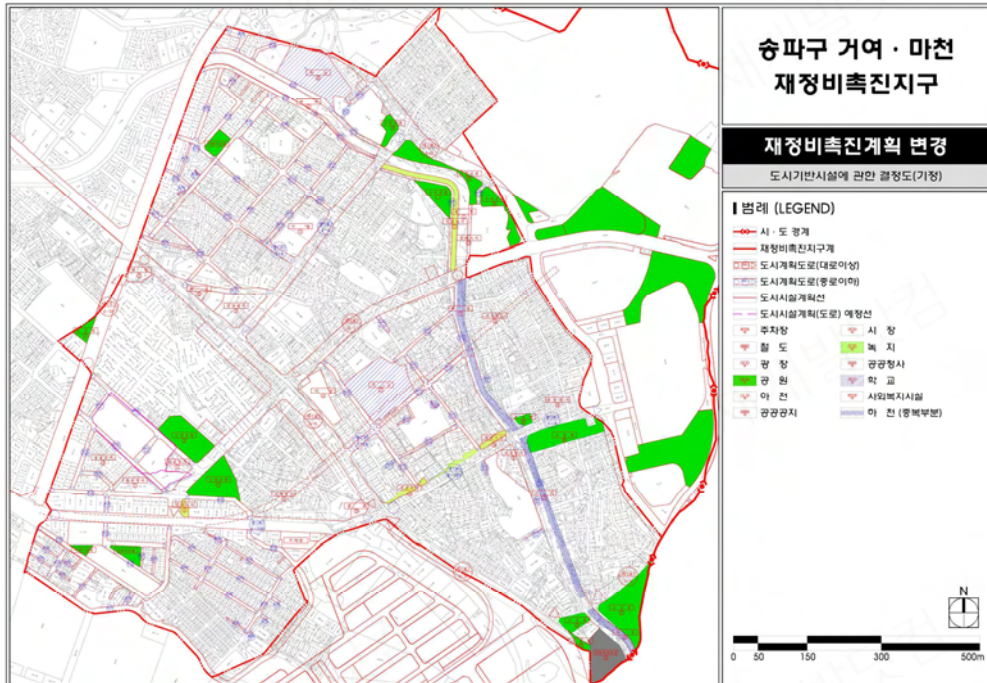
□ 용도지역결정(기정)도



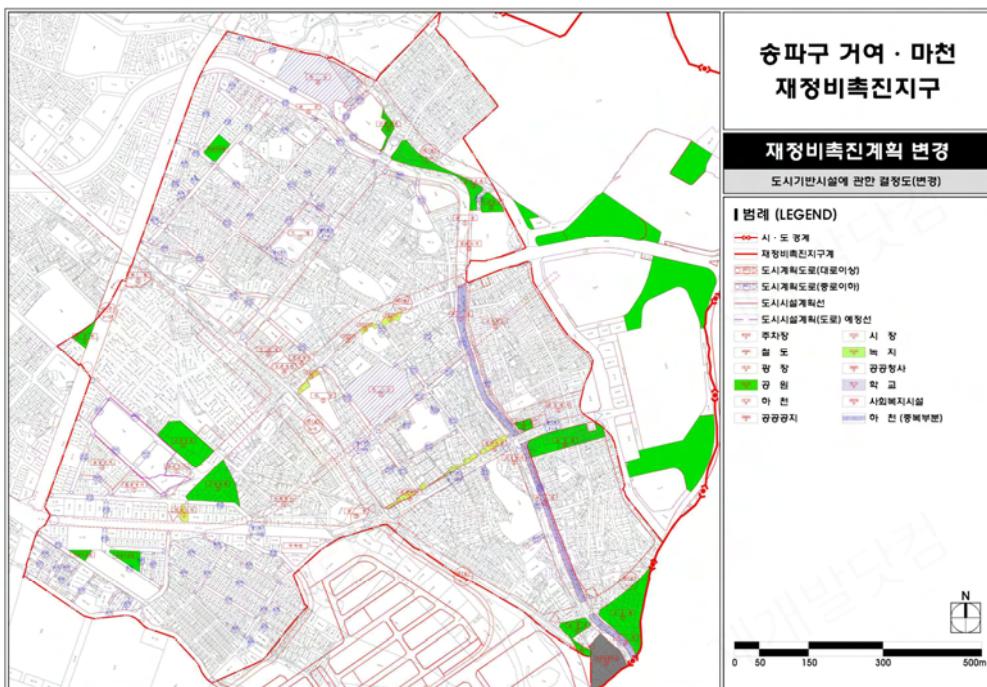
□ 용도지역결정(변경)도



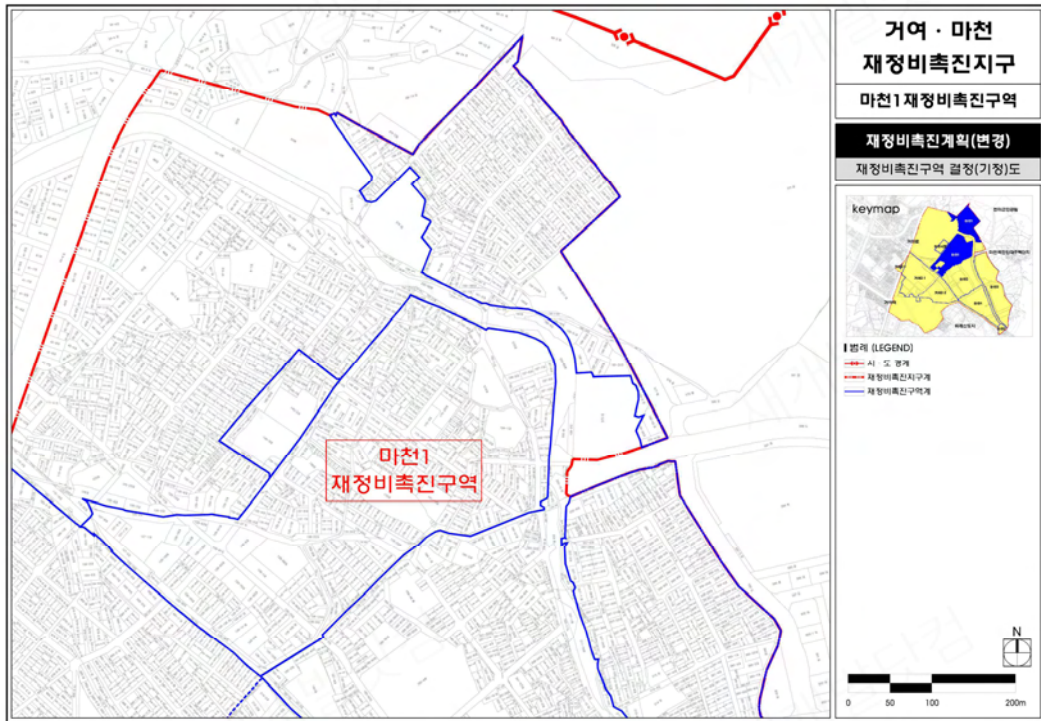
□ 도시계획시설결정(기정)도



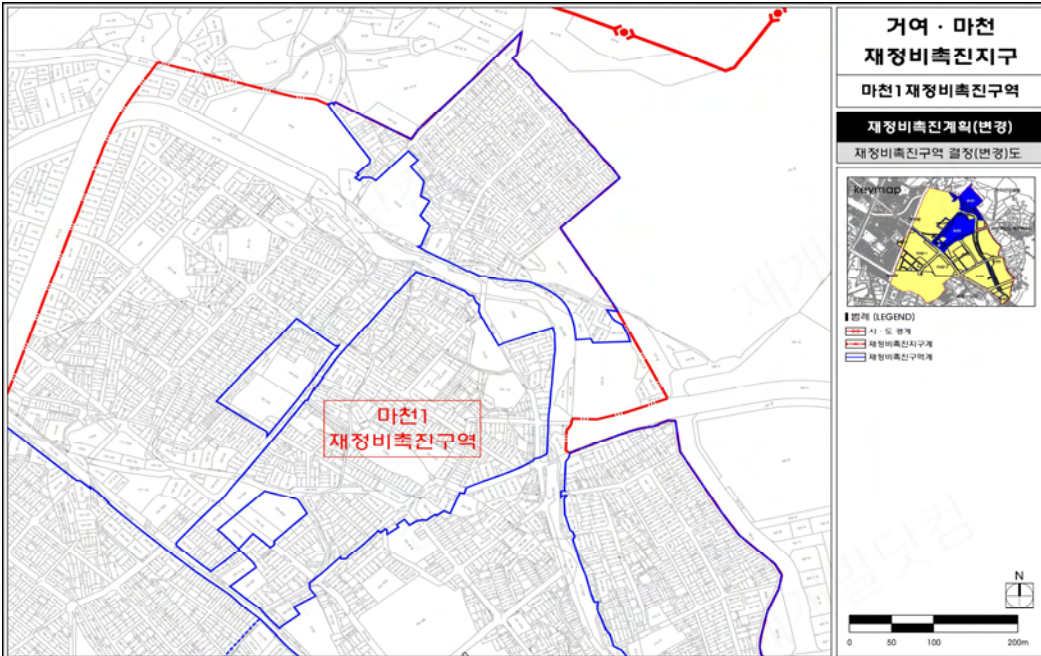
□ 도시계획시설결정(변경)도

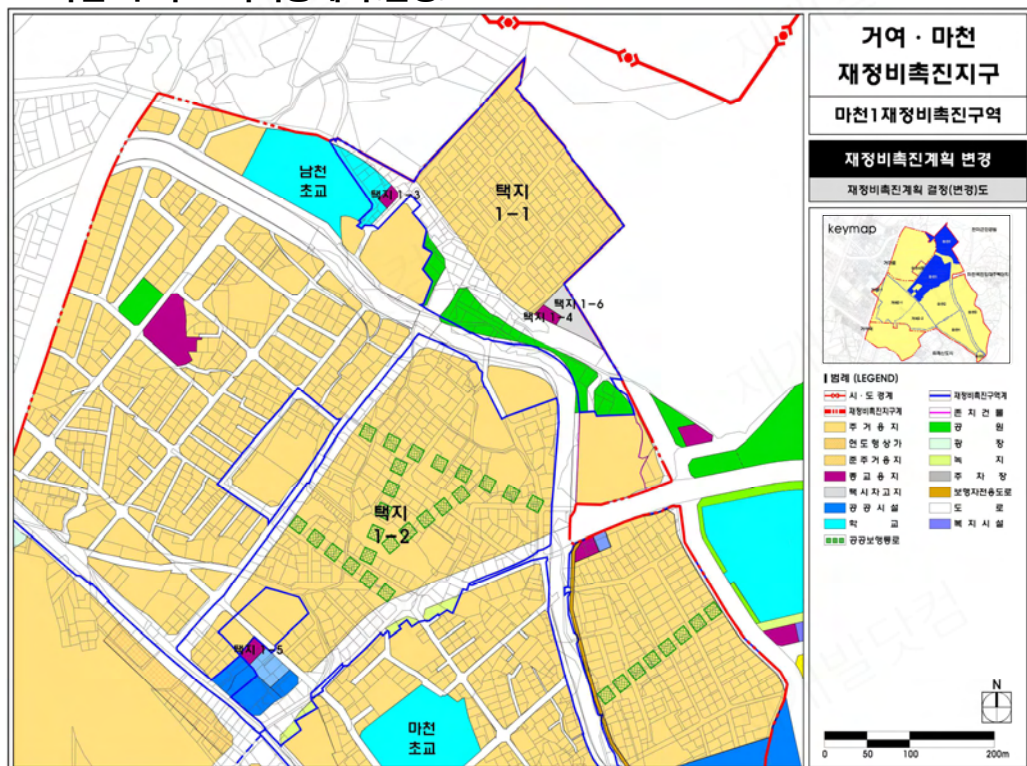
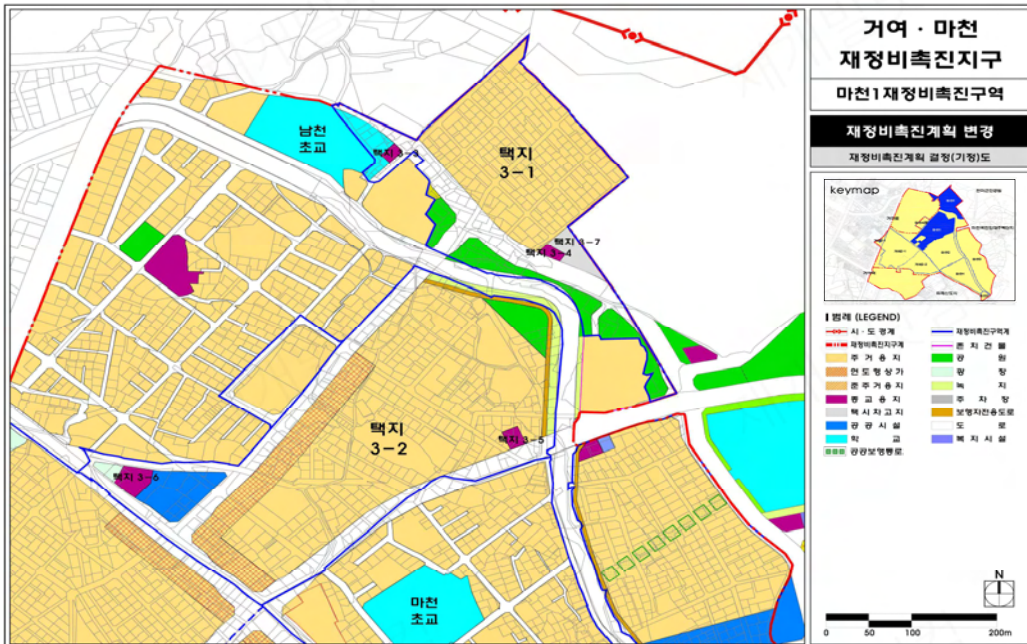


□ 마천1구역 재정비촉진구역 결정(기정)도

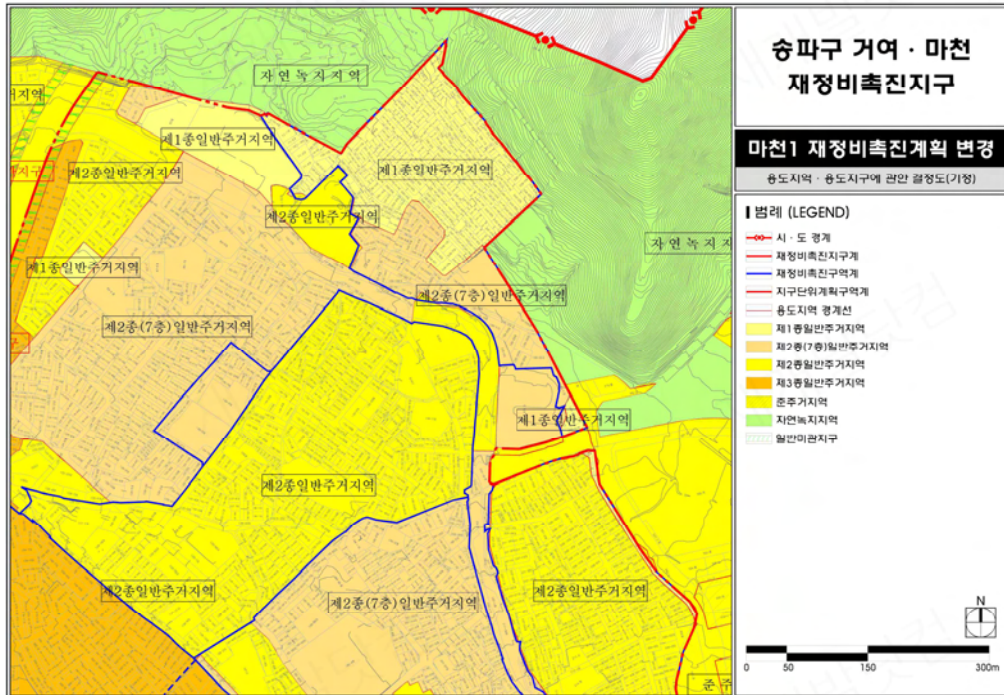


□ 마천1구역 재정비촉진구역 결정(변경)도

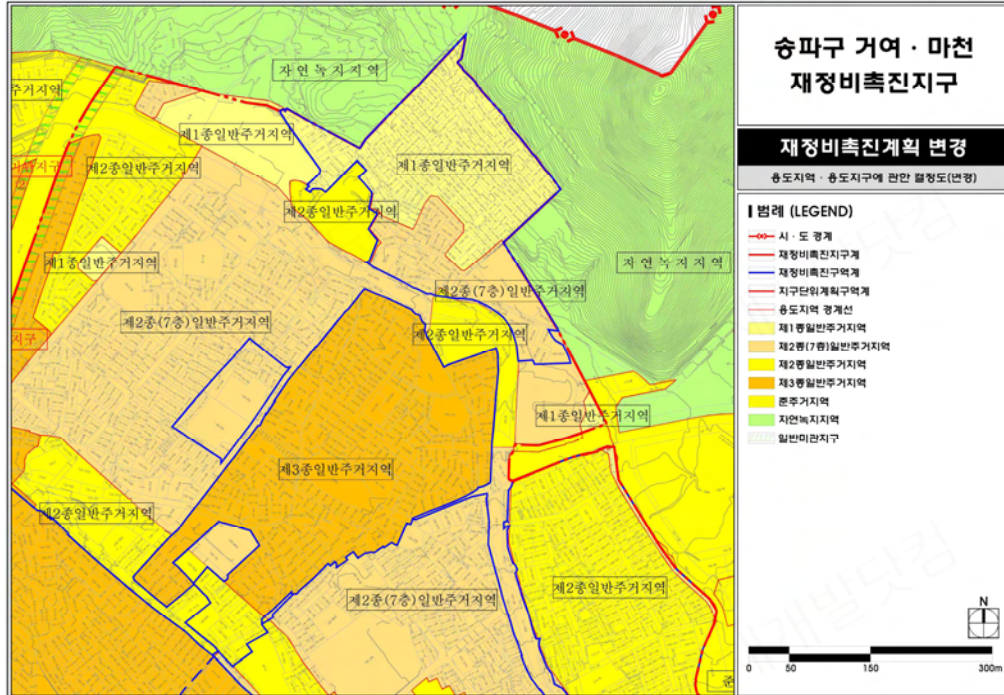




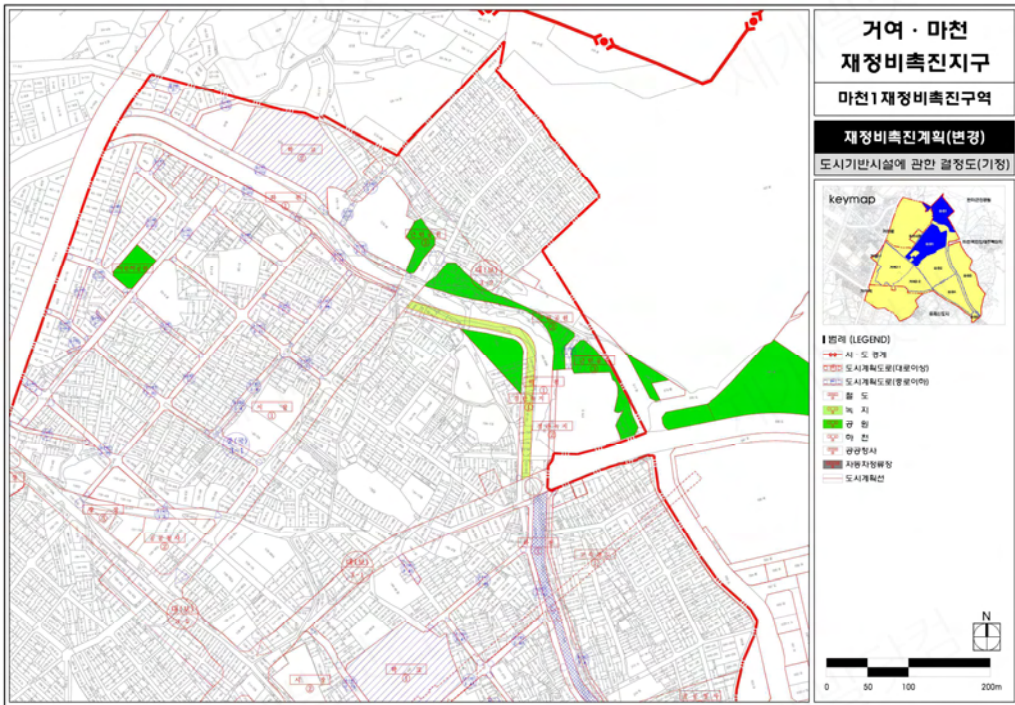
□ 마천1구역 용도지역결정(기정)도



□ 마천1구역 용도지역결정(변경)도



□ 마천1구역 도시계획시설결정(기정)도



□ 마천1구역 도시계획시설결정(변경)도

