

**공 고**

서울특별시 송파구 공고 제2025-1966호

**거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역)  
결정 변경(안) 공람 · 공고(정정)**

1. 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 결정 변경(안)과 관련하여, 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 정정하여 공람합니다.

2. 본 재정비촉진계획(마천1구역) 결정 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2025년 11월 6일

송 파 구 청 장

- **공람기간** : 2025.10.30.~2025.11.13.(14일간)
- **공람장소** : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)  
- 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층
- **정정사유** : 오기 정정 및 도시계획시설(도로) 결정 조서상 누락 사항 보완
- **공람내용** : 별첨 공람도서 참조
- **공지사항** : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

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

- **공람내용** : 재정비촉진계획 결정 변경에 관한 사항

#### I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

| 명 칭           | 유 형  | 위 치                   | 면 적(㎡)      |    |             | 비고 |
|---------------|------|-----------------------|-------------|----|-------------|----|
|               |      |                       | 기정          | 변경 | 변경후         |    |
| 거여·마천 재정비촉진지구 | 주거지형 | 송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원 | 1,045,408.8 | -  | 1,045,408.8 | -  |

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 시간적범위 : 기준년도 2009년, 목표연도 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

## 4. 재정비촉진계획 : 변경

## 1) 토지이용계획 : 변경

| 구 분      |                      |                 | 면 적(㎡)                  |                   |                         | 비율(%)  | 비 고           |
|----------|----------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|--------|---------------|
|          |                      |                 | 기 정                     | 증 감               | 변 경                     |        |               |
| 총 계      |                      |                 | 1,045,408.8             | -                 | 1,045,408.8             | 100.0% | -             |
| 촉진<br>지구 | 주거<br>용지             | 소 계             | 704,598.8               | 감) 4,257.5        | 700,341.4               | 67.0%  | -             |
|          |                      | 공동주택<br>(연도형주거) | 555,098.5<br>(16,112.0) | 증) 1,513.4<br>(-) | 556,611.9<br>(16,112.0) | 53.2%  | -             |
|          |                      | 준주거             | 4,584.0                 | -                 | 4,584.0                 | 0.4%   | -             |
|          |                      | 종교용지            | 7,384.3                 | 감) 486.5          | 6,897.8                 | 0.7%   | -             |
|          |                      | 택시차고지           | 3,060.0                 | -                 | 3,060.0                 | 0.3%   | 덕왕기업,<br>명신운수 |
|          |                      | 존치관리            | 134,472.0               | 감) 5,284.4        | 129,187.7               | 12.4%  | -             |
|          | 복합용지                 |                 | 3,787.5                 | -                 | 3,787.5                 | 0.4%   |               |
|          | 정비<br>기반<br>시설<br>용지 | 소 계             | 337,022.5               | 증) 4,257.5        | 341,280.0               | 32.6%  | -             |
|          |                      | 도로              | 179,142.1               | 증) 2,793.3        | 181,935.4               | 17.4%  | -             |
|          |                      | 보행자도로           | 851.0                   | -                 | 851.0                   | 0.1%   | -             |
|          |                      | 공원              | 50,547.2                | 증) 1,180.7        | 51,727.9                | 4.9%   | -             |
|          |                      | 녹지              | 9,091.3                 | -                 | 9,091.3                 | 0.9%   | -             |
|          |                      | 광장              | 2,140.9                 | -                 | 2,140.9                 | 0.2%   | -             |
|          |                      | 하천              | 25,811.9                | 감) 613.0          | 25,198.9                | 2.4%   | 성내천           |
|          |                      | 학교              | 20,344.4                | -                 | 20,344.4                | 1.9%   | 마천초교,<br>남천초교 |
|          |                      | 공공청사            | 14,538.5                | 증) 2,086.0        | 16,624.5                | 1.6%   | -             |
|          |                      | 사회복지시설          | 5,154.7                 | 감) 458.5          | 4,696.2                 | 0.4%   | -             |
|          |                      | 공공공지            | 21,921.5                | -                 | 21,921.5                | 2.1%   | -             |
|          |                      | 주차장             | 731.0                   | 감) 731.0          | 0.0                     | 0.0%   | -             |
|          |                      | 공용버스차고지         | 5,245.0                 | -                 | 5,245.0                 | 0.6%   | -             |
|          |                      | 유치원             | 302.8                   | -                 | 302.8                   | 0.0%   | -             |
|          |                      | 보육시설            | 1,200.2                 | -                 | 1,200.2                 | 0.1%   | -             |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ 마천4구역에 관한 사항은 마천4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함(서고 제2025-269호('25.05.15.) 참고)

## 2) 인구·주택 수용계획 : 변경

## ■ 규모별 주택수용계획

| 주택유형     |          | 주택수(호) |        |        | 인구수(인) |          |        | 비 고     |
|----------|----------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|---------|
|          |          | 기 정    | 변 경    | 변경후    | 기 정    | 변 경      | 변경후    |         |
| 합 계      |          | 16,485 | 증) 818 | 17,303 | 56,140 | 증) 2,215 | 58,355 | -       |
| 사업<br>구역 | 소 계      | 14,808 | 증) 933 | 15,741 | 39,834 | 증) 2,510 | 42,344 | 2.69인적용 |
|          | 60㎡이하    | 6,832  | 증) 18  | 6,850  | 18,378 | 증) 48    | 18,426 | -       |
|          | 60~85㎡이하 | 6,731  | 증) 566 | 7,297  | 18,107 | 증) 1,523 | 19,630 | 부분임대포함  |
|          | 85㎡초과    | 1,245  | 증) 349 | 1,594  | 3,349  | 증) 939   | 4,288  | 부분임대포함  |
| 존치지역     |          | 1,677  | 감) 115 | 1,562  | 16,306 | 감) 295   | 16,011 | 2.56인적용 |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## ■ 구역별 주택수용계획

| 구 분                   |       |     | 현황(호) | 계 획(호) |       |       |        |
|-----------------------|-------|-----|-------|--------|-------|-------|--------|
|                       |       |     |       | 분 양    | 임 대   | 존 치   | 계      |
| 합 계                   |       |     | 8,885 | 12,328 | 3,413 | 1,562 | 17,303 |
| 재정비<br>촉진<br>구역       | 거여2   | 1지구 | 1,096 | 1,577  | 368   | -     | 1,945  |
|                       |       | 2지구 | 809   | 972    | 227   | -     | 1,199  |
|                       | 마천시장  |     | 13    | 185    | -     | -     | 185    |
|                       | 마천1   |     | 1,605 | 2,549  | 797   | -     | 3,346  |
|                       | 마천2   |     | 1,698 | 1,273  | 456   | -     | 1,729  |
|                       | 마천3   |     | 714   | 1,969  | 395   | -     | 2,364  |
|                       | 마천4   |     | 285   | 963    | 291   | -     | 1,254  |
|                       | 마천5   |     | 421   | 1,633  | 408   | -     | 2,041  |
|                       | 거여새마을 |     | 567   | 1,207  | 471   | -     | 1,678  |
| 존치관리구역                |       |     | 1,247 | -      | -     | 1,562 | 1,562  |
| 존치지역<br>(거여역일대, 마천성당) |       |     | 430   | -      | -     |       |        |

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영



## 3) 교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

## 가) 교육시설 (변경없음)

| 학 교 명  | 위 치          | 면 적(㎡)   |     |          | 비 고   |
|--------|--------------|----------|-----|----------|-------|
|        |              | 기 정      | 변 경 | 변경후      |       |
| 합 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 362-20일대 | 300.0    | -   | 300.0    | 마천3구역 |

## 나) 문화시설·복지시설 등 기반시설 : 변경

| 시 설 명                | 위 치                       | 면 적(㎡)   |            |          | 비 고                                                                   |
|----------------------|---------------------------|----------|------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|
|                      |                           | 기 정      | 변 경        | 변경후      |                                                                       |
| 합 계                  |                           | 41,614.7 | 증) 1,627.5 | 43,242.2 |                                                                       |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티센터)   | 거여동 195-1 일대              | 3,291.5  | -          | 3,291.5  | • 기정 공공시설을 활용하여<br>시설 복합화<br>- 거여2동주민센터 존치<br>- 아동보육, 노인, 여성복지<br>복합화 |
| 공공청사<br>(여성지원관련시설 등) | 마천동 128-129 일대<br>(마천1구역) | 750.0    | 증) 1,220.0 | 1,970.0  | • 여성인력개발센터 및 주거<br>복지센터<br>• 공영주차장                                    |
| 공공청사<br>(우체국)        | 마천동 128-75 일대<br>(마천1구역)  | -        | 증) 866.0   | 866.0    | • 서울마천동우체국 이전 설<br>치                                                  |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티센터)   | 마천동 211-45 일대             | 2,670.1  | -          | 2,670.1  | • 인성장애인복지관, 보훈회<br>관 시설 복합화<br>- 장애인 및 노인복지 관련시설                      |
| 공공청사<br>(복합커뮤니티센터)   | 마천동 567-2 일대              | 5,065.3  | -          | 5,065.3  | • 청소년활동시설 및 여성취<br>업센터, 아동보육 등 여성복<br>지시설                             |
| 공공청사<br>(복합청사)       | 마천동 127-1 일대<br>(마천5구역)   | 2,059.8  | -          | 2,059.8  | • 주민센터, 어린이집, 키움<br>센터, 공공청사 복합화                                      |

| 시 설 명              | 위 치                       | 면 적(㎡)   |          |          | 비 고                                                                                      |
|--------------------|---------------------------|----------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                           | 기 정      | 변 경      | 변경후      |                                                                                          |
| 공공청사<br>(파출소)      | 마천동 126-4 일대<br>(마천5구역)   | 701.8    | -        | 701.8    | • 마천파출소 재정비                                                                              |
| 사회복지시설<br>(노인복지시설) | 마천동 128-9 일대<br>(마천1구역)   | 2,290.0  | 감) 458.5 | 1,831.5  | • 노인복지센터 신설                                                                              |
| 사회복지시설             | 거여동 30-1 일대<br>(거여새마을구역)  | 2,864.7  | -        | 2,864.7  | • 노인복지시설, 어린이집                                                                           |
| 공공공지               | 거여동 198-17<br>(거여2구역)     | 1,431.4  | -        | 1,431.4  | • 공공공지                                                                                   |
| 공공공지<br>(미래공공용지)   | 거여동 41-4<br>(거여2구역)       | 5,635.0  | -        | 5,635.0  | • 공공공지→개발수요 발생<br>시 공공시설로 개발                                                             |
| 공공공지               | 마천동 185-6 일대<br>(마천1,2구역) | 1,537.2  | -        | 1,537.2  | • 마천1구역 내 대로변 보행<br>자통행과 휴식공간 제공<br>• 기 결정된 공공공지의 정형<br>화 및 확폭을 위해 마천2구<br>역내 공공공지 추가 조성 |
| 공공공지               | 마천동 151-3 일대<br>(마천5구역)   | 10,638.4 | -        | 10,638.4 | • 미래 행정 수요에 대응 및 지<br>역 주민의<br>휴식 공간으로 활용                                                |
| 공공공지<br>(미래공공용지)   | 마천동 183-68일대<br>(마천2구역)   | 2,223.9  | -        | 2,223.9  | • 공공공지→개발수요 발생<br>시 공공시설로 개발<br>- 공공주택, 사회복지시설<br>우선 검토                                  |
| 공공공지<br>(미래공공용지)   | 마천동 307-11일대<br>(마천2구역)   | 455.6    | -        | 455.6    | • 공공공지→개발수요 발생<br>시 공공시설로 개발                                                             |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

## 가) 공원 (변경)

| 시 설 명     |     |         |                | 위 치      | 면 적(㎡)      |           |      | 비 고 |
|-----------|-----|---------|----------------|----------|-------------|-----------|------|-----|
|           |     |         |                |          | 기 정         | 변 경       | 변경후  |     |
| 합 계       |     |         |                | 50,547.2 | 증) 1,000.67 | 51,547.87 | 15개소 |     |
| 근린<br>공원  | 소 계 |         |                | 17,718.2 | -           | 17,718.20 | 2개소  |     |
|           | 1   | 항유근린공원  | 거여동 200-4 일대   | 10,503.9 | -           | 10,503.90 | -    |     |
|           | 2   | 근린공원    | 마천동 75-7 일대    | 7,214.3  | -           | 7,214.30  | -    |     |
| 어린이<br>공원 | 소 계 |         |                | 4,259.0  | -           | 4,259.00  | 4개소  |     |
|           | 1   | 두레어린이공원 | 마천동 364-5 일대   | 75.0     | -           | 75        | -    |     |
|           | 2   | 개미공원    | 거여동 29         | 1,500.0  | -           | 1,500.00  | 현황공원 |     |
|           | 3   | 모슬어린이공원 | 거여동 28-7       | 550.0    | -           | 550       | 현황공원 |     |
|           | 4   | -       | 마천동 71-2 일대    | 2,134.0  | -           | 2,134.00  | -    |     |
| 소공원       | 소 계 |         |                | 28,570.0 | 증) 1,000.67 | 29,570.67 | 10개소 |     |
|           | 1   | ①       | 거여동 181-143 일대 | 1,108.3  | -           | 1,108.30  | -    |     |
|           | 2   | ②       | 마천동 327-7 일대   | 1,501.2  | -           | 1,501.20  | -    |     |
|           | 3   | A       | 마천동 363-2 일대   | 990.9    | -           | 990.9     | -    |     |
|           | 4   | B       | 마천동 364-8 일대   | 5,014.9  | -           | 5,014.90  | -    |     |
|           | 5   | C       | 마천동 276 일대     | 6,843.9  | -           | 6,843.90  | -    |     |
|           | 6   | D       | 마천동 586 일대     | 612.0    | -           | 612       | -    |     |
|           | 7   | ③       | 마천동 157-7 일대   | 1,373.0  | -           | 1,373.00  | -    |     |
|           | 8   | ④       | 마천동 158-8 일대   | 5,625.0  | 감) 49.98    | 5,575.02  | -    |     |
|           | 9   | ⑤       | 거여동 225-133 일대 | 5,500.8  | -           | 5,500.80  | -    |     |
|           | 10  | E       | 마천동 199-39 일대  | -        | 증) 1,050.65 | 1,050.65  | 신설   |     |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 나) 녹지 (변경없음)

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

5) 교통계획 : 변경 (공람장소에 비치된 도서 참조)

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

| 구분 | 구역<br>번호  | 생활권<br>유형 | 동명  | 지번    | 면적     | 용적률     | 층수 | 건폐율 | 추진<br>단계 | 사업<br>시행방식 | 정비<br>유형 | 비고 |
|----|-----------|-----------|-----|-------|--------|---------|----|-----|----------|------------|----------|----|
| 기정 | 거여2       | C         | 거여동 | 202   | 16.0ha | 230%    | -  | 60% | 1        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 변경 | 마천1       | C         | 마천동 | 194-1 | 15.6ha | 323.60% | -  | 60% | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 기정 | 마천2       | C         | 마천동 | 183   | 7.7ha  | 221.27% | -  | -   | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 기정 | 마천3       | C         | 마천동 | 283   | 13.4ha | 210%    | -  | 60% | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 기정 | 마천4       | C         | 마천동 | 323   | 6.0ha  | 210%    | -  | 50% | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 기정 | 마천5       | C         | 마천동 | 45    | 10.6ha | 209.27% | -  | 50% | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |
| 기정 | 거여<br>새마을 | C         | 거여동 | 549   | 7.2ha  | 210%    | -  | 50% | 3        | 주택재개발      | 전면<br>개발 | -  |

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 : 2012년(거여새마을 2023년, 마천5 2024년, 마천2 2025년, 마천1 2025년)부터

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

| 구 분            |                          |     | 면 적(㎡)                        |                      |             | 구성비<br>(%)           | 사업방식  | 비고  |
|----------------|--------------------------|-----|-------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------|-----|
|                |                          |     | 기 정                           | 변 경                  | 변경후         |                      |       |     |
| 합 계            |                          |     | 1,045,408.8                   | -                    | 1,045,408.8 |                      |       | -   |
| 촉진<br>구역       | 소 계                      |     | 770,002.9                     | 증) 7,439.3           | 777,442.2   |                      |       | 9개소 |
|                | 거여2<br>구역                | 1지구 | 거여동 180 일대                    | 99,175.1             | -           | 99,175.1             | 주택재개발 | -   |
|                |                          | 2지구 | 거여동 234 일대                    | 61,786.6             | -           | 61,786.6             | 주택재개발 | -   |
|                | 마천시장구역                   |     | 마천동 140-3일대                   | 9,757.0              | -           | 9,757.0              | 시장재건축 | -   |
|                | 마천1구역                    |     | 마천동 194-1일대                   | 148,498.0            | 증) 7,439.3  | 155,937.3            | 주택재개발 | -   |
|                | 마천3구역                    |     | 마천동 283일대                     | 134,930.2            | -           | 134,930.2            | 주택재개발 | -   |
|                | 마천4구역                    |     | 마천동 323일대                     | 60,080.8             | -           | 60,080.8             | 주택재개발 | -   |
|                | 거여새마을구역                  |     | 거여동 549일대                     | 71,922.4             | -           | 71,922.4             | 주택재개발 | -   |
|                | 마천5구역                    |     | 마천동 45일대                      | 106,514.4            | -           | 106,514.4            | 주택재개발 | -   |
|                | 마천2구역                    |     | 마천동 183일대                     | 77,338.4             | -           | 77,338.4             | 주택재개발 | -   |
| 존치<br>관리<br>구역 | 소 계                      |     | 275,405.9                     | 감) 7,439.3           | 267,966.6   |                      |       | 5개소 |
|                | 존치시설                     |     | -                             | 139,887.1            | 감) 7,439.3  | 132,447.8            |       | -   |
|                | 마천성당                     |     | 마천동 93-5 일대                   | 56,965.9             | -           | 56,965.9             |       | -   |
|                | 거여역 일대                   |     | 거여동 549 일대                    | 51,709.8             | -           | 51,709.8             |       | -   |
|                | 마천역 일대<br>(지구단위계획<br>구역) |     | 마천동 183 일대<br>(마천동 307-48 일대) | 9,571.1<br>(3,679.8) | -           | 9,571.1<br>(3,679.8) |       | -   |
|                | 거여2지구단위<br>계획            |     | 거여동 37 일대                     | 17,272.0             | -           | 17,272.0             |       | -   |

※ 변경 사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

| 용도지역 |               | 면 적(㎡)      |             |             | 구성비 (%) |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------|
|      |               | 기정          | 변경          | 변경후         |         |
| 계    |               | 1,045,408.8 | -           | 1,045,408.8 | 100.0%  |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역     | 91,537.2    | 감) 31,624.7 | 59,912.5    | 5.7%    |
|      | 제2종(7층)일반주거지역 | 212,440.8   | 감) 1,744.1  | 210,696.7   | 20.1%   |
|      | 제2종일반주거지역     | 431,323.4   | 감) 40,709.3 | 390,614.1   | 37.4%   |
|      | 제3종일반주거지역     | 276,821.7   | 증) 74,078.1 | 350,899.8   | 33.6%   |
|      | 준주거지역         | 33,108.0    | -           | 33,108.0    | 3.2%    |
| 녹지지역 | 자연녹지지역        | 177.7       | -           | 177.7       | 0.0%    |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경 계획 : 변경없음

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

| 구분      |     | 주용도           | 건폐율 (%) | 용적률    |          | 높이계획      |         | 비고      |
|---------|-----|---------------|---------|--------|----------|-----------|---------|---------|
|         |     |               |         | 기준(%)  | 법적상한(%)  | 평균/최고층수   | 최고높이(m) |         |
| 거여2구역   | 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    | 207.39 | 323.60이하 | -/49이하    | 180이하   | 재정비촉진구역 |
| 마천2구역   |     | 공동주택 및 부대복리시설 | 50이하    | 221.27 | 300.0이하  | -/41층이하   | 135이하   | 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 |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

## 가) 촉진지구 기반시설(변경)

| 구 분              |         | 면적(㎡)       |            |             | 구성비(%) |
|------------------|---------|-------------|------------|-------------|--------|
|                  |         | 기정          | 증감         | 변경          |        |
| 재정비촉진지구          |         | 1,045,408.8 | -          | 1,045,408.8 | 100.0% |
| 소 계              |         | 337,022.5   | 증) 4,257.5 | 341,280.0   | 32.6%  |
| 기<br>반<br>시<br>설 | 도로      | 179,142.1   | 증) 2,793.3 | 181,935.4   | 17.4%  |
|                  | 보행자도로   | 851.0       | -          | 851.0       | 0.1%   |
|                  | 공원      | 50,547.2    | 증) 1,180.7 | 51,727.9    | 4.9%   |
|                  | 녹지      | 9,091.3     | -          | 9,091.3     | 0.9%   |
|                  | 광장      | 2,140.9     | -          | 2,140.9     | 0.2%   |
|                  | 하천      | 25,811.9    | 감) 613.0   | 25,198.9    | 2.4%   |
|                  | 학교      | 20,344.4    | -          | 20,344.4    | 1.9%   |
|                  | 공공청사    | 14,538.5    | 증) 2,086.0 | 16,624.5    | 1.6%   |
|                  | 사회복지시설  | 5,154.7     | 감) 458.5   | 4,696.2     | 0.5%   |
|                  | 공공공지    | 21,921.5    | -          | 21,921.5    | 2.1%   |
|                  | 주차장     | 731.0       | 감) 731.0   | 0.0         | -      |
|                  | 공용버스차고지 | 5,245.0     | -          | 5,245.0     | 0.5%   |
|                  | 유치원     | 302.8       | -          | 302.8       | 0.0%   |
|                  | 보육시설    | 1,200.2     | -          | 1,200.2     | 0.1%   |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

## 나) 구역별 기반시설 등 분담(변경)

| 구분           | 거여2                  | 마천<br>시장 | 마천1                  |                      | 마천2                  | 마천3                  | 마천4      | 마천5                  | 거여<br>새마을            | 존치지역      |           | 지구전체                   |                        |        |
|--------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|-----------|-----------|------------------------|------------------------|--------|
|              |                      |          | 기정                   | 변경                   |                      |                      |          |                      |                      | 기정        | 변경        | 기정                     | 변경                     | 구성비    |
| 면적           | 160,961.7            | 9,757.0  | 148,498.0            | 155,937.3            | 77,338.4             | 134,930.2            | 60,080.8 | 106,514.4            | 71,922.4             | 275,405.9 | 267,966.6 | 1,045,408.8            | 1,045,408.8            | 100.00 |
| 합계           | 47,062.5             | 2,588.0  | 38,907.5<br>※3,090.7 | 45,319.9<br>※4,925.0 | 17,388.1<br>※2,824.3 | 44,719.0<br>※4,662.0 | 14,727.9 | 27,967.2<br>※3,843.7 | 18,050.2<br>※6,630.1 | 134,800.9 | 132,646.0 | 346,211.3<br>※21,050.8 | 350,468.8<br>※22,885.1 | 33.52  |
| 도로           | 23,820.4             | 2,588.0  | 25,008.1             | 29,225.3             | 7,480.3              | 20,056.0             | 9,871.3  | 3,270.7              | 5,143.7              | 81,903.6  | 80,479.7  | 179,142.1              | 181,935.4              | 17.40  |
| 보행자도로        | -                    | -        | -                    | -                    | -                    | -                    | -        | -                    | 851.0                | -         | -         | 851.0                  | 851.0                  | 0.08   |
| 공원           | 11,612.2             | -        | 8,952.0              | 10,132.7             | -                    | 12,849.7             | 1,501.2  | 7,214.3              | 5,500.8              | 2,917.0   | 2,917.0   | 50,547.2               | 51,727.9               | 4.95   |
| 녹지           | 436.1                | -        | -                    | -                    | 5,568.9              | -                    | 1,948.3  | -                    | -                    | 1,138.0   | 1,138.0   | 9,091.3                | 9,091.3                | 0.87   |
| 광장           | 2,140.9              | -        | -                    | -                    | -                    | -                    | -        | -                    | -                    | -         | -         | 2,140.9                | 2,140.9                | 0.20   |
| 하천           | -                    | -        | 613.0                | -                    | -                    | -                    | -        | -                    | -                    | 25,198.9  | 25,198.9  | 25,811.9               | 25,198.9               | 2.41   |
| 학교           | -                    | -        | -                    | -                    | -                    | -                    | -        | -                    | -                    | 20,344.4  | 20,344.4  | 20,344.4               | 20,344.4               | 1.95   |
| 공공<br>청사     | 1,986.5              | -        | 750.0<br>※688.6      | 2,836.0<br>※1,364.9  | -                    | 5,065.3<br>※3,759.0  | 1,407.1  | 2,761.6<br>※2,038.8  | -                    | 2,568.0   | 2,568.0   | 14,538.5<br>※6,486.4   | 16,624.5<br>※7,162.7   | 1.59   |
| 사회복지시설       | -                    | -        | 2,290.0<br>※2,402.1  | 1,831.5<br>※2,918.7  | 76.4<br>※192.7       | -                    | -        | -                    | 2,864.7<br>※3,864.3  | -         | -         | 5,231.1<br>※6,459.1    | 4,772.6<br>※6,975.7    | 0.46   |
| 공공공지(미래공공용지) | 7,066.4<br>(5,635.0) | -        | 1,294.4              | 1,294.4              | 2,922.3<br>(2,679.5) | -                    | -        | 10,638.4             | -                    | -         | -         | 21,921.5<br>(8,314.5)  | 21,921.5<br>(8,314.5)  | 2.10   |
| 주차장          | -                    | -        | -                    | -<br>※311.0          | -                    | -                    | -        | -                    | -                    | 731.0     | -         | 731.0                  | -<br>※311.0            | -      |



| 구분         | 거여2 | 마천<br>시장 | 마천1 |             | 마천2                 | 마천3               | 마천4 | 마천5                 | 거여<br>새마을           | 존치지역 |    | 지구전체                |                     |      |
|------------|-----|----------|-----|-------------|---------------------|-------------------|-----|---------------------|---------------------|------|----|---------------------|---------------------|------|
|            |     |          | 기정  | 변경          |                     |                   |     |                     |                     | 기정   | 변경 | 기정                  | 변경                  | 구성비  |
| 자동차정류장     | -   | -        | -   | -           | -                   | 5,245.0<br>※279.0 | -   | -                   | -                   | -    | -  | 5,245.0<br>※279.0   | 5,245.0<br>※279.0   | 0.50 |
| 유치원        | -   | -        | -   | -           | -                   | 302.8<br>※113.0   | -   | -                   | -                   | -    | -  | 302.8<br>※113.0     | 302.8<br>※113.0     | 0.03 |
| 보육시설       | -   | -        | -   | -           | -                   | 1,200.2<br>※511.0 | -   | -                   | -                   | -    | -  | 1,200.2<br>※511.0   | 1,200.2<br>※511.0   | 0.11 |
| 임대주택       | -   | -        | -   | -           | 1,340.2<br>※1,140.2 | -                 | -   | 4,082.2<br>※1,804.9 | 3,690.0<br>※2,765.8 | -    | -  | 9,112.4<br>※5,710.9 | 9,112.4<br>※5,710.9 | 0.87 |
| 지하연결통로     | -   | -        | -   | -           | -<br>※1,491.4       | -                 | -   | -                   | -                   | -    | -  | -<br>※1,491.4       | -<br>※1,491.4       | -    |
| 구역외성내천대체도로 | -   | -        | -   | -<br>※330.4 | -                   | -                 | -   | -                   | -                   | -    | -  | -                   | -<br>※330.4         | -    |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ “※”은 시설 기부채납에 따른 건축물 환산부지 면적임

※ 마천1구역의 건축시설면적(4,925.0㎡)은 공공청사 1,364.9㎡(=여성인력개발센터 및 주거복지센터 818.5㎡ + 우체국 546.4㎡), 주차장 311.0㎡, 사회복지시설 2,918.7㎡, 구역 외 성내천대체도로 330.4㎡임

※ 마천3구역의 건축시설면적(4,662.0㎡)은 공공청사 3,759.0㎡, 보육시설 511.0㎡, 유치원 113.0㎡, 공용버스차고지 279.0㎡임

※ 거여새마을구역의 건축시설면적(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㎡, 지하연결통로 1,491.4㎡임

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

| 구분                       | 소계        |           | 재정비축진구역   |           |           |          |           |          |          |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|
|                          | 기정        | 변경        | 거여2       | 마천1       | 마천3       | 마천4      | 마천5       | 거여새마을    | 마천2      |
| 재정비축진사업구역(㎡)①            | 760,245.9 | 767,685.2 | 160,961.7 | 155,937.3 | 134,930.2 | 60,080.8 | 106,514.4 | 71,922.4 | 77,338.4 |
| 평균분담률(%)②                | 11.30     | 11.81     | 11.81     |           |           |          |           |          |          |
| 계획기반시설 등(㎡)③             | 229,873.2 | 236,033.9 | 47,062.5  | 48,158.9  | 49,381.0  | 14,727.9 | 31,810.9  | 24,680.3 | 20,212.4 |
| 계획기반시설내<br>국공유지(㎡)④      | 48,014.3  | 49,720.9  | 13,029.7  | 8,719.2   | 9,650.1   | 2,655.8  | 4,224.7   | 4,205.1  | 7,236.3  |
| 기존기반시설내<br>국공유지(㎡)⑤      | 95,951.0  | 95,631.4  | 16,308.6  | 18,378.8  | 20,565.2  | 5,188.0  | 16,898.3  | 13,055.6 | 5,236.9  |
| 계획기반시설 중<br>유상매입시설면적(㎡)⑥ | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -         | -        | -        |
| 순부담면적(㎡)<br>B=③-④-⑤-⑥    | 85,907.9  | 90,681.6  | 17,724.2  | 21,060.8  | 19,165.7  | 6,884.1  | 10,687.9  | 7,419.6  | 7,739.2  |
| 순부담비율(%)                 | 11.30     | 11.81     | 11.01     | 13.51     | 14.20     | 11.46    | 10.03     | 10.31    | 10.01    |

※ 변경사유 : 마천1 재정비축진구역 결정(변경)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

| 구분      |     | 도정법에 의한 임대주택 건설 |           |                 |                 |                 |            |                 |                 |                 | 도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠ |           |                 |                 |                 |         |           |                 |                 |                 | 심의기준에 의한<br>추가임대주택 건설 ㉡ |           |                 |                 |                 | 합계<br>(비율, %) |               |                 |                 |                 |
|---------|-----|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|         |     | 의무임대 ㉢          |           |                 |                 |                 | 국민주택규모임대 ㉣ |                 |                 |                 | 임대주택 건설           |           |                 |                 |                 | 장기전세 건설 |           |                 |                 |                 |                         |           |                 |                 |                 |               |               |                 |                 |                 |
|         |     | 소계              | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ | 소계         | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ | 소계                | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ | 소계      | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ | 소계                      | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ | 소계            | 40㎡<br>이하     | 40㎡<br>~<br>50㎡ | 50㎡<br>~<br>60㎡ | 60㎡<br>~<br>85㎡ |
| 거여<br>2 | 계   | 474             | 238       | 180             | 56              | -               | -          | -               | -               | -               | 63                | 25        | 25              | 13              | -               | -       | -         | -               | -               | 58              | 39                      | 17        | 2               | -               | 595<br>(18.8)   | 302<br>(32.5) | 222<br>(30.1) | 71<br>(6.7)     | -               |                 |
|         | 2-1 | 293             | 147       | 109             | 37              | -               | -          | -               | -               | -               | 43                | 16        | 16              | 11              | -               | -       | -         | -               | -               | 32              | 29                      | 3         | -               | -               | 368<br>(11.6)   | 192<br>(20.6) | 128<br>(17.4) | 48<br>(4.5)     | -               |                 |
|         | 2-2 | 181             | 91        | 71              | 19              | -               | -          | -               | -               | -               | 20                | 9         | 9               | 2               | -               | -       | -         | -               | -               | 26              | 10                      | 14        | 2               | -               | 227<br>(7.2)    | 110<br>(11.8) | 94<br>(12.8)  | 23<br>(2.2)     | -               |                 |
| 마천<br>1 | 기정  | 367             | 273       | 94              | -               | -               | -          | -               | -               | -               | -                 | -         | -               | -               | -               | -       | -         | -               | -               | 28              | 23                      | 5         | -               | -               | 395             | 296           | 99            | -               | -               |                 |
|         | 변경  | 352             | 126       | 75              | 151             | -               | -          | -               | -               | -               | 420               | -         | 65              | 182             | 173             | 0       | -         | -               | -               | -               | 25                      | 13        | 2               | 10              | -               | 797<br>(25.2) | 139<br>(14.9) | 142<br>(19.3)   | 343<br>(32.5)   | 173<br>(39.0)   |
| 마천2     |     | 214             | 90        | 75              | 49              | -               | 192        | 86              | 66              | 40              | -                 | -         | -               | -               | -               | -       | -         | -               | -               | -               | -                       | -         | -               | -               | 406<br>(12.8)   | 90<br>(9.7)   | 161<br>(21.8) | 115<br>(10.9)   | 40<br>(9.0)     |                 |
| 마천3     |     | 292             | 133       | 140             | 19              | -               | -          | -               | -               | -               | 55                | -         | -               | 21              | 34              | -       | -         | -               | -               | -               | 48                      | 19        | 18              | 11              | -               | 395<br>(12.5) | 152<br>(16.3) | 158<br>(21.4)   | 51<br>(4.8)     | 34<br>(7.7)     |
| 마천4     |     | 138             | 34        | -               | 104             | -               | -          | -               | -               | -               | -                 | -         | -               | -               | -               | 136     | 20        | -               | 116             | -               | 17                      | 14        | -               | 3               | -               | 291<br>(9.2)  | 68<br>(7.3)   | -               | 223<br>(21.1)   | -               |

| 구분        |    | 도정법에 의한 임대주택 건설 |           |             |             |             |            |             |             | 도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠ |     |           |             |             |             |     |           |             |             | 심의기준에 의한<br>추가임대주택 건설 ㉡ |     |           |             |             | 합계<br>(비율, %) |              |             |               |               |             |
|-----------|----|-----------------|-----------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------------|-----|-----------|-------------|-------------|-------------|-----|-----------|-------------|-------------|-------------------------|-----|-----------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
|           |    | 의무임대 ㉢          |           |             |             |             | 국민주택규모임대 ㉣ |             |             | 임대주택 건설           |     |           |             |             | 장기전세 건설     |     |           |             |             |                         |     |           |             |             |               |              |             |               |               |             |
|           |    | 소계              | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~50㎡ | 50㎡<br>~60㎡ | 60㎡<br>~85㎡ | 소계         | 40㎡<br>~50㎡ | 50㎡<br>~60㎡ | 60㎡<br>~85㎡       | 소계  | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~50㎡ | 50㎡<br>~60㎡ | 60㎡<br>~85㎡ | 소계  | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~50㎡ | 50㎡<br>~60㎡ | 60㎡<br>~85㎡             | 소계  | 40㎡<br>이하 | 40㎡<br>~50㎡ | 50㎡<br>~60㎡ | 60㎡<br>~85㎡   | 소계           | 40㎡<br>이하   | 40㎡<br>~50㎡   | 50㎡<br>~60㎡   | 60㎡<br>~85㎡ |
| 마천5       |    | 252             | 80        | -           | 86          | 86          | -          | -           | -           | -                 | 50  | -         | -           | -           | 50          | -   | -         | -           | -           | -                       | -   | -         | -           | -           | 302<br>(9.5)  | 80<br>(8.6)  | -           | 86<br>(8.2)   | 136<br>(30.6) |             |
| 거여<br>새마을 |    | 198             | 99        | 54          | 45          | -           | 150        | -           | 89          | 61                | 32  | -         | -           | 32          | -           | -   | -         | -           | -           | -                       | -   | -         | -           | -           | 380<br>(12.0) | 99<br>(10.6) | 54<br>(7.3) | 166<br>(15.7) | 61<br>(13.7)  |             |
| 합<br>계    | 기정 | 1,935           | 947       | 543         | 359         | 86          | 342        | 86          | 155         | 101               | 200 | 25        | 25          | 66          | 84          | 136 | 20        | -           | 116         | -                       | 151 | 95        | 40          | 16          | -             | 2,764        | 1,087       | 694           | 712           | 271         |
|           | 변경 | 1,920           | 800       | 524         | 510         | 86          | 342        | 86          | 155         | 101               | 620 | 25        | 90          | 248         | 257         | 136 | 20        | -           | 116         | -                       | 148 | 85        | 37          | 26          | -             | 3,166        | 930         | 737           | 1,055         | 444         |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ ㉢ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉣ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉠ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

※ ㉡ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택, 재정비촉진계획 수립기준  
2차 개선-기준용적률 상향에 따른 소형주택 공급분에 대한 임대주택

## 나) 기부채납 임대주택(변경없음)

| 구 분     | 주택규모(전용) |        |         |        | 비고                     |
|---------|----------|--------|---------|--------|------------------------|
|         | 소계       | 40~50㎡ | 50㎡~60㎡ | 60~85㎡ |                        |
| 합 계     | 247      | 22     | 71      | 154    | -                      |
| 마천2구역   | 50       | 22     | 18      | 10     | 41㎡, 49㎡,<br>59㎡, 84㎡형 |
| 마천5구역   | 106      | -      | 53      | 53     | 59㎡, 84㎡형              |
| 거여새마을구역 | 91       | -      | -       | 91     | 84㎡형                   |

## 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,<br>마천시장구역 | 재정비<br>촉진구역 |
| 기정  | 3단계 | 2019 | 2022년 경    | 2025년 경 | 마천1구역            |             |
| 변경  | 3단계 | 2025 | 2028년 경    | 2031년 경 |                  |             |
| 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 | 2026년경     | 2029년 경 | 마천5구역            |             |
| 기정  | 3단계 | 2025 | 2026년 경    | 2029년 경 | 마천2구역            |             |

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함

※ 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함

## 15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경

| 구 분         |       | ①현황 연면적(㎡) | ②계획 연면적(㎡) | 증 감(②-①)(㎡) |
|-------------|-------|------------|------------|-------------|
| 재정비<br>촉진구역 | 거여2   | 34,709     | 11,050     | 감) 23,659   |
|             | 마천시장  | 4,916      | -          | 감) 4,916    |
|             | 마천1   | 49,771     | 4,856      | 감) 44,915   |
|             | 마천2   | 23,432     | 10,516     | 감) 12,916   |
|             | 마천3   | 14,520     | 2,300      | 감) 12,220   |
|             | 마천4   | 13,082     | 3,000      | 감) 10,082   |
|             | 마천5   | 27,197     | 1,415      | 감) 25,782   |
|             | 거여새마을 | 7,026      | 1,287      | 감) 5,739    |
| 합 계         |       | 174,653    | 34,424     | 감) 140,229  |

※ 향후 촉진구역별 사업시행인가시 건축위원회 심의 또는 조합의견 등에 따라 변경 및 조정될 수 있음

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(시장정비사업) : 변경없음

다) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

| 구 분 | 재정비촉진사업 명칭               | 위 치                   | 면 적(㎡)    |            |           | 비 고 |
|-----|--------------------------|-----------------------|-----------|------------|-----------|-----|
|     |                          |                       | 기 정       | 증 감        | 변 경       |     |
| 변경  | 마천1 재정비촉진구역<br>(주택재개발사업) | 송파구 마천동<br>194-1번지 일대 | 148,498.0 | 증) 7,439.3 | 155,937.3 | -   |

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |                                                    |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|
| 추정<br>비례율       | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%</li> <li>추정비례율 : 95.96%</li> <li>⇒ (35,864억원 - 21,024억원) / 15,465억원 X 100 ≃ 95.96%</li> <li>- 총 수입 추정 : 35,864억원</li> <li>- 총 지출 추정 : 21,024억원</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 15,465억원</li> </ul>                                                                                                                                          |          |                                                    |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(<a href="http://www.realtyprice.kr">www.realtyprice.kr</a>)에서 개별 공시가격 확인</li> <li>공동주택 소유자 = 2025년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.40~1.65)</li> <li>※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함</li> <li>단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액</li> <li>- 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(1.70~2.15)</li> <li>- 건물 = 개략단가 × 연면적</li> <li>※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 686,000원/㎡를 적용함</li> </ul> |          |                                                    |
| 추정<br>분담금<br>산출 | <ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정 비례율)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                                                    |
|                 | 권리자 분양가 추정액(a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | 추정 권리가액(b)                                         |
|                 | 3-1획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 전용 59㎡형  | 982백만원                                             |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용 74㎡형  | 1,155백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용 84㎡형  | 1,230백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용 101㎡형 | 1,340백만원                                           |
|                 | 3-2획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 전용49㎡형   | 824백만원                                             |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용59㎡형   | 1,029백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용74㎡형   | 1,212백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용84㎡형   | 1,295백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용101㎡형  | 1,415백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용110㎡형  | 1,509백만원                                           |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 전용147㎡형  | 1,843백만원                                           |
|                 | 3-3획지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 전용36㎡형   | 646백만원                                             |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 개별 종전자산<br>추정액<br>X 추정비례율<br>(95.96%)              |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          | 권리자 분양가 추정<br>액 - 추정 권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환<br>급) |

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

## (3) 토지이용계획

| 구분                  | 명칭              | 면적(㎡)     |           |           | 비율(%) | 비고                           |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------|------------------------------|
|                     |                 | 기정        | 증감        | 변경        |       |                              |
| 합계                  |                 | 148,498.0 | 증)7,439.3 | 155,937.3 | 100.0 | -                            |
| 정비<br>기반<br>시설<br>등 | 소계              | 38,907.5  | 증)6,412.4 | 45,319.9  | 29.1  | -                            |
|                     | 도로              | 25,008.1  | 증)4,217.2 | 29,225.3  | 18.7  | -                            |
|                     | 공원              | 8,952.0   | 증)1,180.7 | 10,132.7  | 6.5   | -                            |
|                     | 하천              | 613.0     | 감)613.0   | -         | -     | -                            |
|                     | 공공청사A           | 750.0     | 증)1,220.0 | 1,970.0   | 1.3   | 여성인력개발센터 및 주<br>거복지센터, 공영주차장 |
|                     | 공공청사B           | 0.0       | 증)866.0   | 866.0     | 0.6   | 우체국                          |
|                     | 사회복지시설          | 2,290.0   | 감)458.5   | 1,831.5   | 1.2   | -                            |
|                     | 공공공지            | 1,294.4   | -         | 1,294.4   | 0.8   | -                            |
| 획지                  | 소계              | 109,590.5 | 증)1,026.9 | 110,617.4 | 70.9  | -                            |
|                     | 3-1             | 34,087.0  | 증)3.3     | 34,090.3  | 21.9  | 공동주택 및<br>부대복지시설             |
|                     | 3-2             | 69,881.0  | 증)1,073.1 | 70,954.1  | 45.5  |                              |
|                     | 3-3             | 2,687.0   | 증)437.0   | 3,124.0   | 2.0   |                              |
|                     | 3-4             | 327.0     | -         | 327.0     | 0.2   | 종교용지                         |
|                     | 3-5             | 363.0     | -         | 363.0     | 0.2   |                              |
|                     | (기정 3-6)        | 486.5     | 감)486.5   | -         | -     | -                            |
|                     | 3-6<br>(기정 3-7) | 1,759.0   | -         | 1,759.0   | 1.1   | 택시차고지                        |

## (4) 용도지역 계획

## ■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분              | 면적(㎡)     |            |           | 비율(%) | 비고 |
|-----------------|-----------|------------|-----------|-------|----|
|                 | 기정        | 변경         | 변경후       |       |    |
| 합계              | 148,498.0 | 증)7,439.3  | 155,937.3 | 100.0 | -  |
| 제1종일반주거지역       | 38,580.0  | 감)30,623.7 | 7,956.3   | 5.1   | -  |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 30,050.0  | 감)656.7    | 29,393.3  | 18.9  | -  |
| 제2종일반주거지역       | 79,868.0  | 감)35,358.4 | 44,509.6  | 28.5  | -  |
| 제3종일반주거지역       | -         | 증)74,078.1 | 74,078.1  | 47.5  | -  |



■ 용도지역 변경사유서

| 구분            | 변경내용                               | 결정(변경)사유                          |
|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 제1종일반주거지역     | • 면적 변경<br>: 38,580.0㎡ → 7,956.3㎡  | • 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정             |
| 제2종(7층)일반주거지역 | • 면적 변경<br>: 30,050.0㎡ → 29,393.3㎡ | • 공동주택 건립 및 정비기반시설 변경에 따른 용도지역 조정 |
| 제2종일반주거지역     | • 면적 변경<br>: 79,868.0㎡ → 44,509.6㎡ |                                   |
| 제3종일반주거지역     | • 면적 변경<br>: 0.0㎡ → 74,078.1㎡      | • 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정             |

■ 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

(5) 도시계획시설 설치계획

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장<br>(m) | 위 치            |               | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일          | 비 고         |
|----|-----|----|----|-----------|------------|-----------|----------------|---------------|----------|-----------|---------------------|-------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |           | 기점             | 종점            |          |           |                     |             |
| 기정 | 대로  | 3  | 1  | 25        | 보조<br>간선도로 | 1,768     | 마천동<br>202-18  | 거여동<br>35-7   | 일반<br>도로 | -         | 서고294호<br>(08.8.28) | 남북<br>연결도로  |
| 기정 | 대로  | 3  | 2  | 25        | 보조<br>간선도로 | 795       | 마천동<br>202-18  | 거여동<br>35-7   | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | 성내천<br>대체도로 |
| 기정 | 대로  | 3  | 5  | 24~30     | 보조<br>간선도로 | 750       | 마천동<br>115-2   | 마천동<br>222-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고48호<br>(74.3.15)  | 마천로         |
| 기정 | 소로  | 2  | 7  | 9         | 국지도로       | 50        | 마천동<br>155-8   | 마천동<br>576-2  | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | -           |
| 기정 | 소로  | 2  | 8  | 8         | 국지도로       | 46        | 마천동<br>199-2   | 마천동<br>199-28 | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | -           |
| 기정 | 중로  | 2  | 2  | 15        | 집산도로       | 503       | 마천동<br>159-201 | 마천동<br>128-25 | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | 마천<br>시장길   |
| 변경 | 중로  | 2  | 2  | 15~18     | 집산도로       | 503       | 마천동<br>159-201 | 마천동<br>128-25 | 일반<br>도로 | -         | 서고98호<br>(11.4.21)  | 도로<br>확폭    |

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능         | 연장<br>(m) | 위 치           |               | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일           | 비 고          |
|----|-----|----|----|-----------|------------|-----------|---------------|---------------|----------|-----------|----------------------|--------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |            |           | 기점            | 종점            |          |           |                      |              |
| 신설 | 중로  | 3  | B  | 12        | 국지도로       | 129       | 마천동<br>128-76 | 마천동<br>128-81 | 일반<br>도로 | -         | -                    | 도로<br>신설     |
| 기정 | 소로  | 2  | 19 | 8         | 국지도로       | 332       | 마천동<br>307-4  | 마천동<br>128-81 | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -            |
| 변경 | 소로  | 2  | 19 | 8         | 국지도로       | 173       | 마천동<br>307-4  | 마천동<br>128-81 | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | 연장<br>감소     |
| 신설 | 소로  | 3  | B  | 6         | 국지도로       | 90        | 마천동<br>135-5  | 마천동<br>128-86 | 일반<br>도로 | -         | -                    | 송파상운<br>진입도로 |
| 신설 | 대로  | 1  | B  | 35        | 보조<br>간선도로 | 336       | 마천동<br>163-27 | 마천동<br>202-18 | 일반<br>도로 | -         | -                    | 성내천로         |
| 폐지 | 소로  | 1  | C  | 10        | 국지도로       | 175       | 마천동<br>162-5  | 마천동<br>197-16 | 일반<br>도로 | -         | 서고6호<br>(20.1.2)     | -            |
| 폐지 | 소로  | 3  | 2  | 6         | 국지도로       | 67        | 마천동<br>162-11 | 마천동<br>162-17 | 일반<br>도로 | -         | 서고434호<br>(81.12.14) | -            |

#### ■ 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경 내용                          | 결정 사유                                              |
|------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| 중로 2-2     | 중로 2-2     | • 도로 폭원 변경<br>- B : 15m→15~18m | • 촉진사업 추진에 따른 차량 통행량 증가 및<br>공동주택 진입로 확보를 위한 도로 확폭 |
| -          | 중로 3-B     | • 도로 신설<br>- B : 12m, L : 129m | • 기 결정 된 소로 2-19 도로를 확폭하여,<br>중로 3-B로 신설 결정        |
| 소로<br>2-19 | 소로 2-19    | • 도로 연장 변경<br>- L : 332m→173m  | • 중로 3-B 신설에 따른 연장 축소                              |
| -          | 소로 3-B     | • 도로 신설<br>- B : 6m, L : 90m   | • 송파상운 진입도로 확보를 위해 도로 신설                           |
| -          | 대로 1-B     | • 도로 신설<br>- B : 35m, L : 336m | • 성내천 복원사업과 연계하여 적정 폭원 확<br>보를 위해 도로 신설            |
| 소로 1-C     | -          | • 도로 폐지                        | • 성내천 복원사업과 연계한 대로 1-B 신설에<br>따른 도로 폐지             |
| 소로 3-2     | -          | • 도로 폐지                        |                                                    |

## 나. 공간시설

## 1) 공원

## ■ 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 공원명   | 위 치          | 면적(㎡)   |           |         | 최초<br>결정일          | 비고 |
|----|------------|-------|--------------|---------|-----------|---------|--------------------|----|
|    |            |       |              | 기정      | 변경        | 변경후     |                    |    |
| 기정 | ①          | 어린이공원 | 마천동 71-2일대   | 2,134.0 | -         | 2,134.0 | 서고6호<br>(20.01.02) | -  |
| 기정 | ③          | 소공원   | 마천동 157-7일대  | 1,373.0 | -         | 1,373.0 | 서고6호<br>(20.01.02) | -  |
| 기정 | ④          | 소공원   | 마천동 158-8일대  | 5,625.0 | 감)49.9    | 5,575.1 | 서고6호<br>(20.01.02) | -  |
| 신설 | E          | 소공원   | 마천동 199-30일대 | -       | 증)1,050.6 | 1,050.6 | -                  | -  |

## ■ 공원 변경사유서

| 구분  | 도면<br>표시번호 | 변경내용                                                  | 변경사유                               |
|-----|------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 소공원 | ④          | • 공원 면적 변경<br>- 면적 : 5,625.0㎡ → 5,575.1㎡<br>(감 49.9㎡) | • 성내천 복원 계획과 연계하여<br>공원 선형 및 면적 변경 |
| 소공원 | E          | • 공원 신설<br>- 면적 : 1,050.6㎡                            | • 거주민의 여가휴식 기능을 도모<br>하기 위해 소공원 신설 |

## 2) 공공공지

## ■ 공공공지 결정 조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 위 치             | 면적(㎡)                |    |                      | 최초<br>결정일          | 비고          |
|----|------------|------|-----------------|----------------------|----|----------------------|--------------------|-------------|
|    |            |      |                 | 기정                   | 변경 | 변경후                  |                    |             |
| 기정 | ③          | 공공공지 | 마천동<br>183-45일대 | 1,537.2<br>(1,294.4) | -  | 1,537.2<br>(1,294.4) | 서고6호<br>(20.01.02) | 마천1,2<br>구역 |

※ ( )는 마천1구역 내 사항임

## 다. 공공·문화체육시설

## 1) 공공청사

## ■ 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위 치              | 면적(㎡) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-----------|------------------|-------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |      |           |                  | 기정    | 변경         | 변경후     |           |    |
| 신설 | A          | 공공청사 | -         | 마천동<br>128-95 일대 | 750.0 | 증) 1,220.0 | 1,970.0 | -         | -  |
| 신설 | B          | 공공청사 | 우체국       | 마천동<br>128-75 일대 | -     | 증) 866.0   | 866.0   | -         | -  |

- ※ 사업제안자는 인허가 시점을 기준으로 원가 계산한 내역서를 검증하여 인허가 시점에 확정된 시설과 동일한 성능 및 품질의 시설을 준공 시점에 제공함
- ※ 공공청사A 연면적(1,800㎡) : 여성인력개발센터 및 주거복지센터(1,800㎡), 주차장(1,000㎡)
- ※ 공공청사B 연면적(1,200㎡) : 우체국(1,200.0㎡)
- ※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축 연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

## ■ 공공청사 변경사유서

| 구분    | 변경내용                                                     | 변경사유                                         |
|-------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 공공청사A | • 공공청사 면적 변경<br>- 면적 : 750.0㎡ → 1,970.0㎡<br>(증 1,220.0㎡) | • 촉진사업 추진에 따라 여성인력개발센터, 주거복지센터, 주차장 조성 계획 수립 |
| 공공청사B | • 공공청사(우체국) 신설<br>- 면적 : 866.0㎡                          | • 촉진사업 추진에 따라 기존 우체국 부지 이전 존치                |

## ■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명        | 시설의<br>종류 | 위 치              | 면적(㎡)   |          |         | 최초<br>결정일          | 비고 |
|----|------------|------------|-----------|------------------|---------|----------|---------|--------------------|----|
|    |            |            |           |                  | 기정      | 변경       | 변경후     |                    |    |
| 변경 | ①          | 사회복지<br>시설 | -         | 마천동<br>128-83 일대 | 2,290.0 | 감) 458.5 | 1,831.5 | 서고6호<br>(20.01.02) | -  |

- ※ 사업제안자는 인허가 시점을 기준으로 원가 계산한 내역서를 검증하여 인허가 시점에 확정된 시설과 동일한 성능 및 품질의 시설을 준공 시점에 제공함
- ※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축 연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함
- ※ 사회복지시설① 연면적(6,641.0㎡) : 노인복지센터(6,641.0㎡)

■ 사회복지시설 변경 사유서

| 구분          | 변경내용                                                                                                          | 변경사유                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 사회복지시설<br>① | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설 면적 변경</li> <li>- 면적 : 2,290㎡ → 1,831.5㎡ (감 458.5㎡)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 사회복지시설 면적 감소</li> </ul> |

(6) 공동이용시설 설치계획

| 시설의 종류            |            | 위 치 | 면 적(㎡)                                               |         |             | 비 고 |
|-------------------|------------|-----|------------------------------------------------------|---------|-------------|-----|
|                   |            |     | 법 정                                                  |         | 계획<br>면적(㎡) |     |
|                   |            |     | 기 준                                                  | 면적(㎡)   |             |     |
| 주 민<br>공 동<br>시 설 | 합 계        | 획 지 | $(500 + 3,346\text{세대} \times 2.0) \times 1.25$      | 8,990.0 | 14,769.23   | -   |
|                   | 돌봄센터       |     | -                                                    | 66.0    | 99.00       | -   |
|                   | 주민공동시설     |     | -                                                    | -       | 7,170.00    | -   |
|                   | 작은도서관      |     | $298 + (3,346\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1$ | 432.6   | 579.83      | -   |
|                   | 어린이집       |     | $725 + (3,346\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2$ | 994.2   | 1,385.20    | -   |
|                   | 경로당        |     | $725 + (3,346\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2$ | 994.2   | 1,185.20    | -   |
|                   | 주민공동시설(옥외) |     | 500세대이상 의무설치                                         | -       | 1,350.00    | -   |
|                   | 어린이놀이터(옥외) |     | -                                                    | -       | 3,000.00    | -   |
|                   | 근린생활시설     |     | -                                                    | -       | 4,856.00    | -   |
|                   | 경비실        |     | -                                                    | -       | 150.00      | -   |
| 관리사무소             |            |     | $10 + (3,346\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05$    | 174.80  | 310.93      | -   |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 등에 적합하게 설치

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역             |           | 가구 또는<br>획지 구분 |       | 위 치                   | 정비 개량 계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|----------------|-----------|----------------|-------|-----------------------|-------------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭             | 면적(㎡)     | 명칭             | 면적(㎡) |                       | 계           | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 마천1<br>재정비촉진구역 | 148,498.0 | -              | -     | 송파구 마천동<br>194-1번지 일대 | 757         | -  | -  | 757       | -        | -  |
| 변경 | 마천1<br>재정비촉진구역 | 155,937.3 | -              | -     | 송파구 마천동<br>194-1번지 일대 | 761         | -  | -  | 761       | -        | -  |

## ■ 건축시설계획

## ① 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

## ■ 기정

| 구분 | 구역           |           | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치               | 주용도           | 건폐율 (%) | 용적률 (%)   | 높이 (m)  | 층수     |
|----|--------------|-----------|-------------|----------|------------------|---------------|---------|-----------|---------|--------|
|    | 명칭           | 면적(㎡)     | 명칭          | 면적(㎡)    |                  |               |         |           |         |        |
| 기정 | 마천1 재정비 촉진구역 | 148,498.0 | 3-1         | 34,087.0 | 마천동 341-1번지 일대   | 공동주택 및 부대복리시설 | 60%이하   | 110.0% 이하 | -       | 4층 이하  |
|    |              |           | 3-2         | 69,881.0 | 마천동 175번지 일대     | 공동주택 및 부대복리시설 | 60%이하   | 263.7% 이하 | 100m 이하 | 25층 이하 |
|    |              |           | 3-3         | 2,687.0  | 마천동 128-35번지 일대  | 공동주택 및 부대복리시설 | 60%이하   |           |         |        |
|    |              |           | 3-4         | 327.0    | 마천동 156-320번지 일대 | 종교시설          | 60%이하   | 150.0% 이하 | -       | -      |
|    |              |           | 3-5         | 363.0    | 마천동 159-212번지 일대 | 종교시설          | 60%이하   | 200.0% 이하 | -       | -      |
|    |              |           | 3-6         | 486.5    | 마천동 128-95번지 일대  | 종교시설          | 60%이하   |           |         |        |
|    |              |           | 3-7         | 1,759.0  | 마천동 159-217번지 일대 | 택시차고지         | 60%이하   |           |         |        |

## • 총 세대수 : 2,413세대

| 구분(전용면적) |         | 세대수(세대) | 구성비(%) | 비고 |
|----------|---------|---------|--------|----|
| 합 계      |         | 2,413   | 100.0  | -  |
| 분양       | 소계      | 2,018   | 83.6   | -  |
|          | 60㎡이하   | 923     | 38.2   | -  |
|          | 60㎡~85㎡ | 851     | 35.3   | -  |
|          | 85㎡초과   | 244     | 10.1   | -  |
| 임대       | 소계      | 395     | 16.4   | -  |
|          | 40㎡이하   | 296     | 12.3   | -  |
|          | 40㎡~60㎡ | 99      | 4.1    | -  |
|          | 60㎡~85㎡ | -       | -      | -  |

## • 3-1획지는 제1종일반주거지역 용적률 기준 적용(150%이하)

- 3-2,3획지 계획용적률 = 기준용적률×{1+(1.3×α토지)+(0.7×α건축물)} 이내  
 $= 210 \times \{1 + (1.3 \times (13,196.48 / (148,498 - 34,087 - 38,907.5))) + (0.7 \times (3,090.7 / 75,503.5))\} = 263.73\%$   
 ※ α토지 = 순부담면적 / 기반시설부지로 제공한 후의 대지면적  
 ※ α건축물 = 건축물환산부지면적 / 기반시설부지로 제공한 후의 대지면적

## 건축물의 건축선에 관한 계획

- 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변 : 건축한계선 6m 지정  
 - 마천시장길변 건축한계선내 보도 및 대지내공지 설치 : 보도폭원=3m, 대지내공지 폭원=3m
- 마천동길변(마천로), 마천시장길변(대상지 남측 일부) : 도로경계로부터 3m 지정
- 사회복지시설, 택시차고지 : 도로경계로부터 3m 지정

※ 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 법정 기준 내에서 사업시행 단계에서 확정

## ■ 변경(안)

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 구역                 |           | 가구 또는 획지 구분     |          | 위치                  | 주용도              | 건폐율(%)   | 용적률(%)        |               | 높이(m)      | 층수        |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|----------|---------------------|------------------|----------|---------------|---------------|------------|-----------|----|--|---------|--|--|--|--|--|----|-----|--|-----|--|-----|--|----|--|-------|--------|-------|--------|-----|--------|---|-----------|----|------|-------|-------|-------|-----|--------|---|-----|-----|------|----|------|-----|-------|---|-----|-----|------|----|------|-----|-------|---|-----|-----|-------|-----|-------|-----|-------|---|-----|-----|------|-----|------|----|------|---|-----|------|-------|-------|-------|-----|-------|---|-----------|----|-----|-------|-----|-------|---|---|---|------|-----|-------|-----|-------|---|---|---|------|-----|------|-----|------|---|---|---|------|---|------|---|------|---|---|---|----|--|------|--|--|----|-----|--------|------|---|--|-----|-----|-----|---|--------|-----|-----|-----|---|---|-----------|-----|-----|----|----|---|-----|-----|-----|-----|---|-----------|-----|----|---|----|---|-----|-----|---|-----|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 명칭                 | 면적(㎡)     | 명칭              | 면적(㎡)    |                     |                  |          | 정비계획          | 법적상한          |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 마천1<br>재정비<br>촉진구역 | 155,937.3 | 3-1             | 34,090.3 | 마천동<br>341-1번지 일대   | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60%이하    | 254.59%<br>이하 | 323.60%<br>이하 | 80m<br>이하  | 23층<br>이하 |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | 3-2             | 70,954.1 | 마천동<br>175번지 일대     | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60%이하    |               |               | 160m<br>이하 | 49층<br>이하 |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | 3-3             | 3,124.0  | 마천동<br>128-9번지 일대   | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60%이하    |               |               | 80m<br>이하  | 19층<br>이하 |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | 3-4             | 327.0    | 마천동<br>156-320번지 일대 | 종교시설             | 관계법령에 따름 |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | 3-5             | 363.0    | 마천동<br>159-212번지 일대 | 종교시설             | 관계법령에 따름 |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | (기정 3-6)        | (폐지)     |                     |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |           | 3-6<br>(기정 3-7) | 1,759.0  | 마천동<br>159-217번지 일대 | 택시차고지            | 관계법령에 따름 |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| <div>• 주택공급계획 : 3,346세대</div> <div>• 전체 건립규모(전용면적 기준)</div> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수(비율)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th colspan="2">합 계</th><th colspan="2">분 양</th><th colspan="2">임 대</th></tr><tr><td colspan="2">총계</td><td>3,346</td><td>100.0%</td><td>2,549</td><td>100.0%</td><td>797</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="6">85㎡<br/>이하</td><td>소계</td><td>2753</td><td>82.3%</td><td>1,956</td><td>76.7%</td><td>797</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>199</td><td>6.0%</td><td>60</td><td>2.4%</td><td>139</td><td>17.4%</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>207</td><td>6.2%</td><td>65</td><td>2.5%</td><td>142</td><td>17.8%</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>878</td><td>26.2%</td><td>535</td><td>21.0%</td><td>343</td><td>43.1%</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>243</td><td>7.3%</td><td>191</td><td>7.5%</td><td>52</td><td>6.5%</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>1226</td><td>36.6%</td><td>1,105</td><td>43.3%</td><td>121</td><td>15.2%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡<br/>초과</td><td>소계</td><td>593</td><td>17.7%</td><td>593</td><td>23.3%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>101㎡</td><td>435</td><td>13.0%</td><td>435</td><td>17.1%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>110㎡</td><td>154</td><td>4.6%</td><td>154</td><td>6.0%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>147㎡</td><td>4</td><td>0.1%</td><td>4</td><td>0.2%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <div>• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 82.3%</div> <div>• 임대주택 건설계획(전용면적 기준): 주택 전체 세대수의 23.5%</div> <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">임대주택</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>재개발 의무</th><th>법적상한</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>797</td><td>377</td><td>420</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>36㎡</td><td>139</td><td>139</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">40~60㎡ 이하</td><td>49㎡</td><td>142</td><td>77</td><td>65</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>343</td><td>161</td><td>182</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>52</td><td>-</td><td>52</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>121</td><td>-</td><td>121</td><td>-</td></tr></table> |                    |           |                 |          |                     |                  |          |               |               |            |           | 구분 |  | 세대수(비율) |  |  |  |  |  | 비고 | 합 계 |  | 분 양 |  | 임 대 |  | 총계 |  | 3,346 | 100.0% | 2,549 | 100.0% | 797 | 100.0% | - | 85㎡<br>이하 | 소계 | 2753 | 82.3% | 1,956 | 76.7% | 797 | 100.0% | - | 36㎡ | 199 | 6.0% | 60 | 2.4% | 139 | 17.4% | - | 49㎡ | 207 | 6.2% | 65 | 2.5% | 142 | 17.8% | - | 59㎡ | 878 | 26.2% | 535 | 21.0% | 343 | 43.1% | - | 74㎡ | 243 | 7.3% | 191 | 7.5% | 52 | 6.5% | - | 84㎡ | 1226 | 36.6% | 1,105 | 43.3% | 121 | 15.2% | - | 85㎡<br>초과 | 소계 | 593 | 17.7% | 593 | 23.3% | - | - | - | 101㎡ | 435 | 13.0% | 435 | 17.1% | - | - | - | 110㎡ | 154 | 4.6% | 154 | 6.0% | - | - | - | 147㎡ | 4 | 0.1% | 4 | 0.2% | - | - | - | 구분 |  | 임대주택 |  |  | 비고 | 합 계 | 재개발 의무 | 법적상한 | 계 |  | 797 | 377 | 420 | - | 40㎡ 이하 | 36㎡ | 139 | 139 | - | - | 40~60㎡ 이하 | 49㎡ | 142 | 77 | 65 | - | 59㎡ | 343 | 161 | 182 | - | 60~85㎡ 이하 | 74㎡ | 52 | - | 52 | - | 84㎡ | 121 | - | 121 | - |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | 세대수(비율)   |                 |          |                     |                  |          | 비고            |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    | 합 계       |                 | 분 양      |                     | 임 대              |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 총계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | 3,346     | 100.0%          | 2,549    | 100.0%              | 797              | 100.0%   | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 85㎡<br>이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 소계                 | 2753      | 82.3%           | 1,956    | 76.7%               | 797              | 100.0%   | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 36㎡                | 199       | 6.0%            | 60       | 2.4%                | 139              | 17.4%    | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 49㎡                | 207       | 6.2%            | 65       | 2.5%                | 142              | 17.8%    | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 59㎡                | 878       | 26.2%           | 535      | 21.0%               | 343              | 43.1%    | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 74㎡                | 243       | 7.3%            | 191      | 7.5%                | 52               | 6.5%     | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 84㎡                | 1226      | 36.6%           | 1,105    | 43.3%               | 121              | 15.2%    | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 85㎡<br>초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 소계                 | 593       | 17.7%           | 593      | 23.3%               | -                | -        | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 101㎡               | 435       | 13.0%           | 435      | 17.1%               | -                | -        | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 110㎡               | 154       | 4.6%            | 154      | 6.0%                | -                | -        | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 147㎡               | 4         | 0.1%            | 4        | 0.2%                | -                | -        | -             |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | 임대주택      |                 |          | 비고                  |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    | 합 계       | 재개발 의무          | 법적상한     |                     |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | 797       | 377             | 420      | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 40㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 36㎡                | 139       | 139             | -        | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 40~60㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 49㎡                | 142       | 77              | 65       | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 59㎡                | 343       | 161             | 182      | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
| 60~85㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 74㎡                | 52        | -               | 52       | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 84㎡                | 121       | -               | 121      | -                   |                  |          |               |               |            |           |    |  |         |  |  |  |  |  |    |     |  |     |  |     |  |    |  |       |        |       |        |     |        |   |           |    |      |       |       |       |     |        |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |      |    |      |     |       |   |     |     |       |     |       |     |       |   |     |     |      |     |      |    |      |   |     |      |       |       |       |     |       |   |           |    |     |       |     |       |   |   |   |      |     |       |     |       |   |   |   |      |     |      |     |      |   |   |   |      |   |      |   |      |   |   |   |    |  |      |  |  |    |     |        |      |   |  |     |     |     |   |        |     |     |     |   |   |           |     |     |    |    |   |     |     |     |     |   |           |     |    |   |    |   |     |     |   |     |   |





| 구 분  |                                                                                           | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------|
|      | 건축물 환산                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 공공청사(여성인력개발센터 등) 환산 면적 : 818.5㎡ (연면적 1,800㎡)<br/>= (4,015,454.5원/㎡×1,800㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 818.5㎡</li><li>• 공공청사(우체국) 환산 면적 : 546.4㎡ (연면적 1,200㎡)<br/>= (4,020,909.1원/㎡×1,200㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 546.4㎡</li><li>• 공공청사(공영주차장) 환산 면적 : 311.0㎡ (연면적 1,000㎡)<br/>= (2,746,363.6원/㎡×1,000㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 311.0㎡</li><li>• 사회복지시설 환산 면적 : 2,918.6㎡ (연면적 6,641.0㎡)<br/>= (3,880,909.1원/㎡×6,641㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 2,918.6㎡</li><li>• 성내천대체도로 구역 외 설치비용 환산 면적 : 330.4㎡ (설치비용 : 2,917,530,000원)<br/>= (2,917,530,000원) / (4,415,303원/㎡×2) = 330.4㎡</li></ul>                                                                                      |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
|      | 기준                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• 기준용적률 : <b>207.39%</b> (3-1, 3-2, 3-3획지 가중평균)<br/>(소형주택 건설 등 기준용적률 완화항목 적용에 따른 기준용적률 30% 상향)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
| 용적률  | 정비 계획 (상한)                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 정비계획 용적률 : 254.59% 이하<br/>= 기준용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)}</li><li>= 207.39% × {(1 + 1.3×0.9345×0.1492) + (0.7×0.0455)} + 3% = 251.59% + 3% = <b>254.59% 이하</b></li><li>※ 친환경 인센티브(녹색건축 최우수 등급) 적용에 따라 상한용적률 3% 완화 적용</li></ul> <table><tr><td>α토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적<br/>= 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492</td></tr><tr><td>α건축물</td><td>= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적<br/>= 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455</td></tr><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률<br/>= 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345</td></tr></table> <p>※ 상한용적률, 가중치는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.03)」 적용</p> | α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적<br>= 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492 | α건축물 | = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적<br>= 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455 | 가중치 | = 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률<br>= 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345 |
|      | α토지                                                                                       | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적<br>= 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
| α건축물 | = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적<br>= 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
| 가중치  | = 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률<br>= 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |
|      | 법적 상한                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 323.60% 이하 (3-1, 3-2, 3-3획지 가중평균)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |                                                                                       |      |                                                                                           |     |                                                         |

## ■ 기준용적률 세부 완화 항목

| 구분       |                 | 확보기준            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 적용량        |
|----------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 주택<br>정책 | 1인,신혼<br>(소형주택) | 기준<br>(최대 10%p) | <ul style="list-style-type: none"> <li>전용 40㎡미만(최대 5%p)</li> <li>전용 40~50㎡미만(최대 10%p)</li> <li>전용 50~60㎡미만(최대 5%p)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10%<br>적용  |
|          |                 | 계획(안)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>전용 40㎡미만 : 36㎡(81세대) 계획 = 4.0% (최대 5%p)<br/>* 적용 산식 : <math>4,326.7\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%</math></li> <li>전용 40~50㎡미만 : 49㎡(16세대) 계획 = 1.0% (최대 10%p)<br/>* 적용 산식 : <math>1,081.7\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%</math></li> <li>전용 50~60㎡미만 : 59㎡(66세대) 계획 = 5.0% (최대 5%p)<br/>* 적용 산식 : <math>5,408.4\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%</math><br/>= 4% + 1% + 5% = 10% (최대 10% 적용)<br/>※ 재개발 의무임대를 포함하여 계산</li> </ul> |            |
|          | 고령화             | 기준<br>(최대 10%p) | <ul style="list-style-type: none"> <li>노인복지시설 : 노인요양시설, 노인종합복지관, 재가노인복지시설 등<br/>※ 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25<br/>※ 시장이 필요하다고 인정 시 0.3 적용, 데이케어센터 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10%<br>적용  |
|          |                 | 계획(안)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>노인복지시설(기부채납) 계획 : 연면적 6,641.0㎡</li> <li>주민공동시설 의무면적 : <math>(500\text{㎡}+3,346\text{세대}\times 2)\times 1.25=8,990.0\text{㎡}</math></li> <li>※ 산식 = <math>177.39\%\times(6,641.0/8,990.0)\times 0.25 = 32.7\%</math> (최대 10% 적용)</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |            |
|          | 저출산             | 기준<br>(최대 10%p) | <ul style="list-style-type: none"> <li>저출산 및 양육지원시설 : 공공산후조리원, 돌봄시설* 등<br/>*국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등<br/>※ 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25<br/>※ 시장이 필요하다고 인정 시 0.3 적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           | -          |
|          |                 | 계획(안)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>미적용</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|          | 세대통합            | 기준<br>(최대 10%p) | <ul style="list-style-type: none"> <li>최소 전용 85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입<br/>※ 산식 = (세대구분형 세대수/전용 85㎡초과 세대수)×a<br/>(a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8.4%<br>적용 |
|          |                 | 계획(안)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>전용 85㎡ 초과하는 세대수 : 593세대</li> <li>세대구분형 주택 세대수 : 50세대 계획 (전용 110㎡)<br/>※ 산식 = <math>(50\text{세대}/593\text{세대})\times 1.0 = 8.4\%</math></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |

| 구분                                               | 확보기준            |                                                                                                                                                                                                                | 적용량        |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 사업성 보정<br>인센티브                                   | 기준<br>(최대 10%p) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• [재개발] 공시지가 보정값이 1.0일 경우 0%p, 2.0일 경우 10%p (직선보간 적용)</li> <li>※ 공시지가 보정값 : 산식 = (서울시 평균공시지가/사업부지 평균공시지가)</li> </ul>                                                    | 1.7%<br>적용 |
|                                                  | 계획(안)           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 평균 공시지가 : 5,143,803(원/㎡)</li> <li>• 서울시 평균 공시지가(2024년) : 5,969,319(원/㎡)</li> <li>※ 공시지가 보정값 = 5,969,319 / 5,143,803 = 1.170</li> <li>= 직선보간법 적용 → 1.7%</li> </ul> |            |
| 합계 = 10% + 10% + 8.4% + 1.7% = 30.1% (최대 30% 적용) |                 |                                                                                                                                                                                                                | 30%        |

#### (8) 정비사업 시행계획

| 구분 | 사업시행방법      | 시행예정시기                     | 사업시행 예정자                | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                                                                                               | 비고 |
|----|-------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 신설 | 주택재개발<br>사업 | 정비구역 변경지정 고<br>시일로부터 4년 이내 | 마천1재정비촉진구역<br>재개발정비사업조합 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황 : 2,163세대</li> <li>• 계획 : 3,346세대</li> <li>• 증감 : 증) 1,183세대</li> </ul> | -  |

#### (9) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리 처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따라 세입자의 주거 안정과 개발 이익 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급하여야 하며, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제35조에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

## ① 재개발 임대주택 건설계획

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |     |           |       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----------|-------|
| 계획 기준     | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 건설 : 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 주거 전용면적 40㎡ 이하</li> <li>※ 세대수, 연면적, 전체 임대주택 세대수 산정 시 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외</li> </ul>                                                                                                                                       |         |     |           |       |
| 산출 근거     | <ul style="list-style-type: none"> <li>재개발 임대주택 건설계획 : 377세대</li> <li>주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 임대주택 건설(증가용적률 증가분 제외)<br/> <math>\Rightarrow 2,507\text{세대} \times 15\% = 376.05\text{세대 이상} &lt; 377\text{세대 계획}(15.04\%)</math> </li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설<br/> <math>\Rightarrow 377\text{세대} \times 30\% = 113.10\text{세대 이상} &lt; 139\text{세대 계획}(36.87\%)</math> </li> </ul> |         |     |           |       |
| 임대주택 확보계획 | 전용면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 공급면적(㎡) | 세대수 | 연면적(㎡)    | 비율(%) |
|           | 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -       | 377 | 26,260.33 | 100.0 |
|           | 39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 83.61   | 139 | 7,453.18  | 28.4  |
|           | 49                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 111.09  | 77  | 5,432.35  | 20.7  |
|           | 59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 131.76  | 161 | 13,374.80 | 50.9  |

## ② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

|              |                         |                                                                                     |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|--------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 계획 기준        |                         | • 임대주택 공급 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상                                           |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
| 산출<br>내용     | 법정상한용적률<br>(건축계획)       | • 323.60%이하 (323.02%)                                                               |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|              | 상한용적률                   | • 상한용적률 251.59% + 친환경 3% = 254.59%<br>※친환경 인센티브 3% = 임대1.5% : 분양1.5%                |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|              | 증가용적률                   | • 323.02% - 251.59% = 71.43%                                                        |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|              | 증가용적률의 50%              | • 71.43% × 50% = 35.71%<br>• 35.71% × 108,168.4㎡(확지 면적) = 38,630.79㎡ 이상             |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|              | 임대주택 면적                 | • 38,701.18㎡(420세대) 계획                                                              |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
|              | 증가용적률에 대한<br>임대주택 공급 비율 | • 임대주택 50% = 임대 20% : 미리내집 20% : 공공분양 10%<br>※「재정비촉진계획 수립기준 2차 개선(안)(25.07.30.)」 적용 |              |           |         |           |           |           |           |          |           |
| 임대주택<br>확보계획 |                         | 구분                                                                                  | 임대주택 총계(50%) |           | 임대(20%) |           | 미리내집(20%) |           | 공공분양(10%) |          | 비 고       |
|              |                         | 타입                                                                                  | 세대수          | 면적(㎡)     | 세대수     | 면적(㎡)     | 세대수       | 면적(㎡)     | 세대수       | 면적(㎡)    | ≥38,630.8 |
|              |                         | 합계                                                                                  | 420          | 38,701.18 | 165     | 15,283.06 | 166       | 15,398.03 | 89        | 8,020.09 | -         |
|              |                         | 49                                                                                  | 65           | 4,390.75  | 25      | 1,688.75  | 25        | 1,688.75  | 15        | 1,013.25 | -         |
|              |                         | 59                                                                                  | 182          | 15,119.34 | 70      | 5,815.13  | 70        | 5,815.13  | 42        | 3,489.08 | -         |
|              |                         | 74                                                                                  | 52           | 5,279.23  | 20      | 2,030.47  | 20        | 2,030.47  | 12        | 1,218.28 | -         |
|              |                         | 84                                                                                  | 121          | 13,911.85 | 50      | 5,748.70  | 51        | 5,863.67  | 20        | 2,299.48 | -         |

※ 소수점 셋째자리에서 반올림함에 따라 연면적 합계 소수점 이하 차이 발생

## (10) 환경보전·재난방지에 관한 계획

## ■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분       | 계획내용        |                                                                                                                                   | 비고 |
|----------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경<br>보전 | 자연환경        | • 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모                                                                            | -  |
|          | 생활환경        | • 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행                                                                   | -  |
|          | 사회·경제<br>환경 | • 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화                                                                              | -  |
| 재난<br>방지 | 화재          | • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립<br>• 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리                        | -  |
|          | 수해          | • 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립                                          | -  |
|          | 교통          | • 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계 구축 단지 내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획<br>• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | -  |
|          | 범죄예방        | • 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보                                                                                            | -  |

## ■ 환경성 검토결과

| 검토항목             | 목표기준             | 현황 및 환경영향예측                                                                                                                                                                   | 환경영향 최소화를 위한<br>저감방안(또는 조치계획)                                                                                                |
|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.비오름 및<br>동·식물상 | 비오름보전등급<br>향상    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비오름유형평가도 3~5등급, 개별비오름 평가제외로 조사됨</li> <li>• 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음</li> <li>• 사업시행으로 인해 비오름유형 등급 등이 유사할 것으로 예상됨</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획지구 내 공원 및 녹지공간을 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화</li> </ul>                                   |
| 2.녹지<br>네트워크     | 녹지·수생태<br>연결성 확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로수목 및 소규모 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않음</li> <li>• 계획지구 북동측에는 천마산 및 천마근린공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지평가지표를 검토한 결과, 본 사업 계획지구는 녹지평가지표 1을 달성함</li> <li>• 계획지구 내 공원 및 녹지계획을 수립</li> </ul> |
| 3.토양             | 토양오염<br>최소화      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특정토양오염관리대상시설 없음</li> </ul>                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>                                                                        |
| 4.지형·지질          | 지형·지질 변동<br>최소화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 표고는 대부분 50m미만에 해당하며, 경사도는 5°미만이 대부분을 차지하는 것으로 조사됨</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화</li> </ul>                 |

| 검토항목       | 목표기준                 | 현황 및 환경영향예측                                                                                                                                                              | 환경영향 최소화를 위한<br>저감방안(또는 조치계획)                                                                                                       |
|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.물순환      | 자연물순환 유지             | <ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 45%이상 확보 대상임</li> <li>저영향개발기법 사전협의 대상임</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 45%이상 확보 계획 수립</li> <li>저영향개발기법 사전협의 이행 예정</li> </ul>                                  |
| 6.수질       | 수질오염 최소화             | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획지구 서측으로 성내천 위치하며 수질오염총량 관리 적용 대상 사업으로 조사됨</li> <li>공사중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수발생</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>수질오염총량관리 관련부서와 사전 협의 예정</li> <li>공사 시 토사유출에 따른 수질저감 계획 수립, 운영 시 우수, 오수 처리방안 계획 수립</li> </ul> |
| 7.바람·열     | 기후변화 대응              | <ul style="list-style-type: none"> <li>바람기능공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지로 구성되어 바람이 거의 존재하지 않음</li> <li>열환경공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변대비 온도가 높은 편임</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>향후 세부 계획시 바람길 확보를 위한 건축물 배치</li> <li>열현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성</li> </ul>                  |
| 8.대기질·악취   | 대기오염 최소화, 악취공해 해결    | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염물질배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음</li> <li>대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음</li> <li>공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>세륜·살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리</li> <li>계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화</li> </ul>         |
| 9.온실가스·에너지 | 기후변화대응, 에너지절약/효율 극대화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>운영시 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출 예상됨</li> </ul>                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획지구내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감</li> </ul>                                      |
| 10.자원순환    | 폐기물 발생 최소화           | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생</li> </ul>                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량</li> <li>재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리</li> </ul>         |
| 11.소음·진동   | 소음·진동 최소화            | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사 시 투입장비에의한 소음발생</li> <li>운영 시 교통소음발생</li> </ul>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치</li> </ul>                                             |

## (11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역<br>주변현황                   | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비 고                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 대상지 북서측 남천초등학교, 대상지 남동측 마천초등학교 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기질, 소음 및 진동대책</li> <li>-공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립</li> <li>-건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함</li> <li>보행안전대책</li> <li>-사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업 시행</li> <li>-보행 안전을 위하여 사업 완료 후 사업지 및 학교 주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시 등)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하겠음</li> </ul> | 절대보호 구역,<br>상대보호 구역 |

(12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

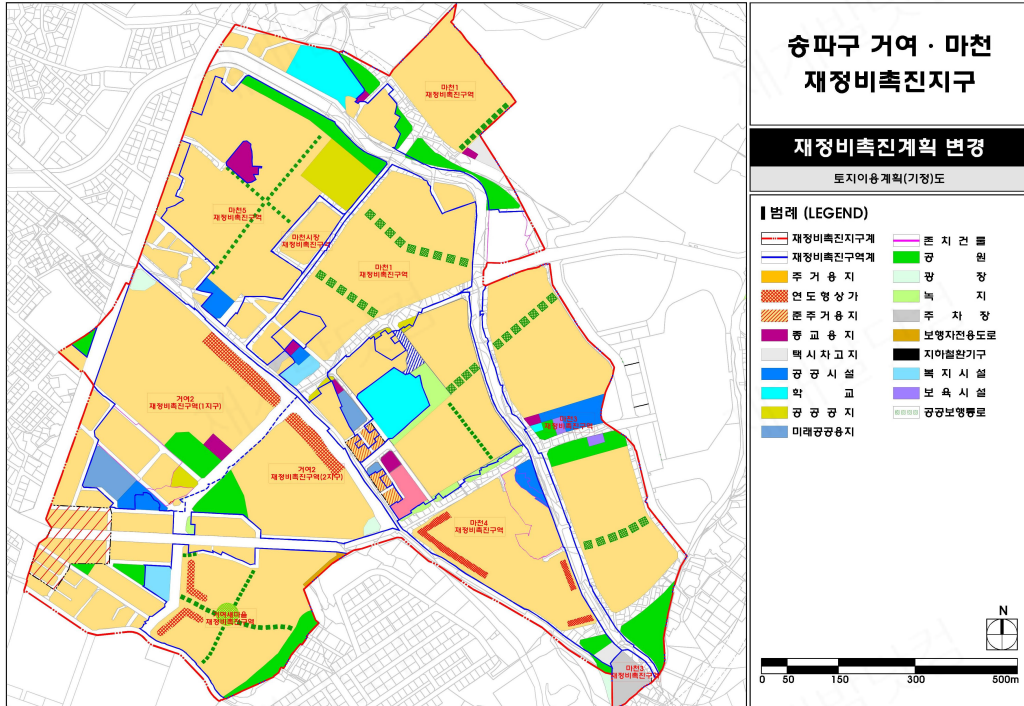
| 구 분         | 계 획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 비 고 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 이주.<br>철거시  | <ul style="list-style-type: none"> <li>폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영</li> <li>가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작~철거완료시까지 사고 발생 방지토록 정비, 유지</li> <li>유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방</li> <li>이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치</li> <li>현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내</li> </ul> | -   |
| 공동주택<br>건설시 | <ul style="list-style-type: none"> <li>범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성</li> <li>구역내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄발생 예방</li> <li>공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치</li> </ul>                                                                                                                  | -   |

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

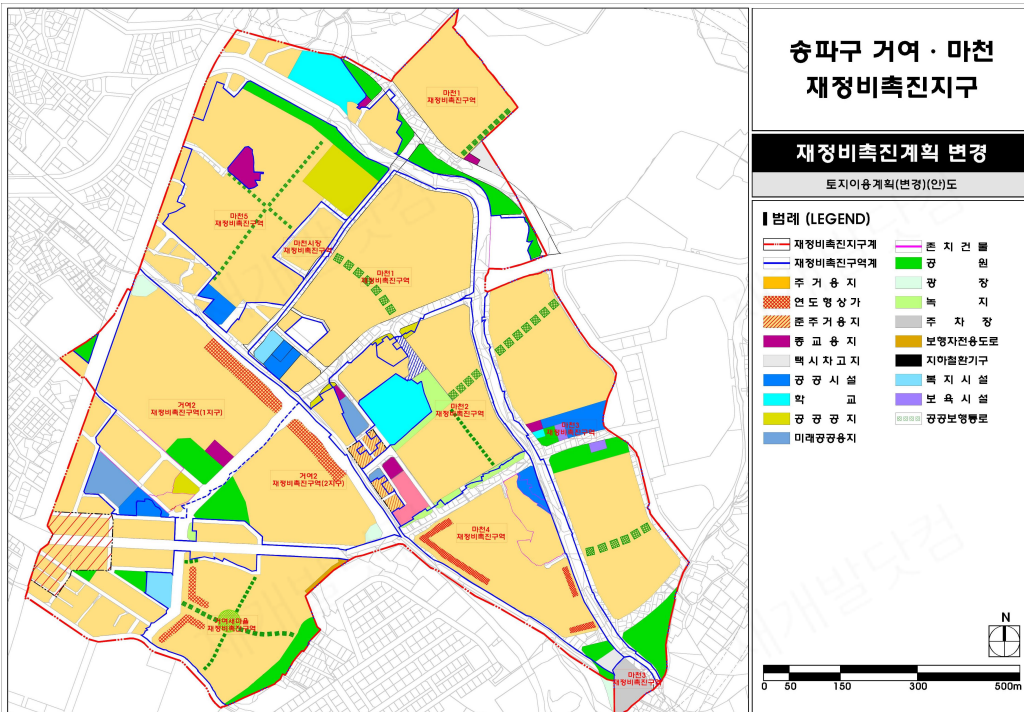
**5. 관계도면 및 지구단위계획 결정 사항 및 기타 자세한 내용은 거여·마천재정비촉진계획(마천1구역) 변경 결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 같음)**

**6. 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)에 관계도서를 비치하고 있습니다.**

## ■ 토지이용계획도(기정)

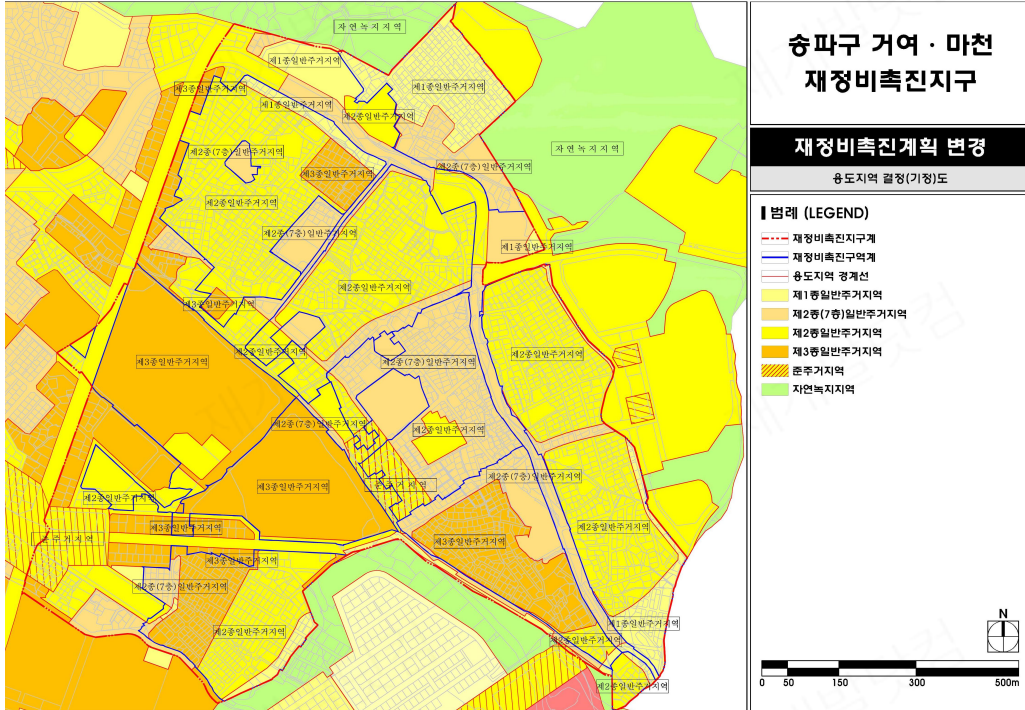


## ■ 토지이용계획도(변경)

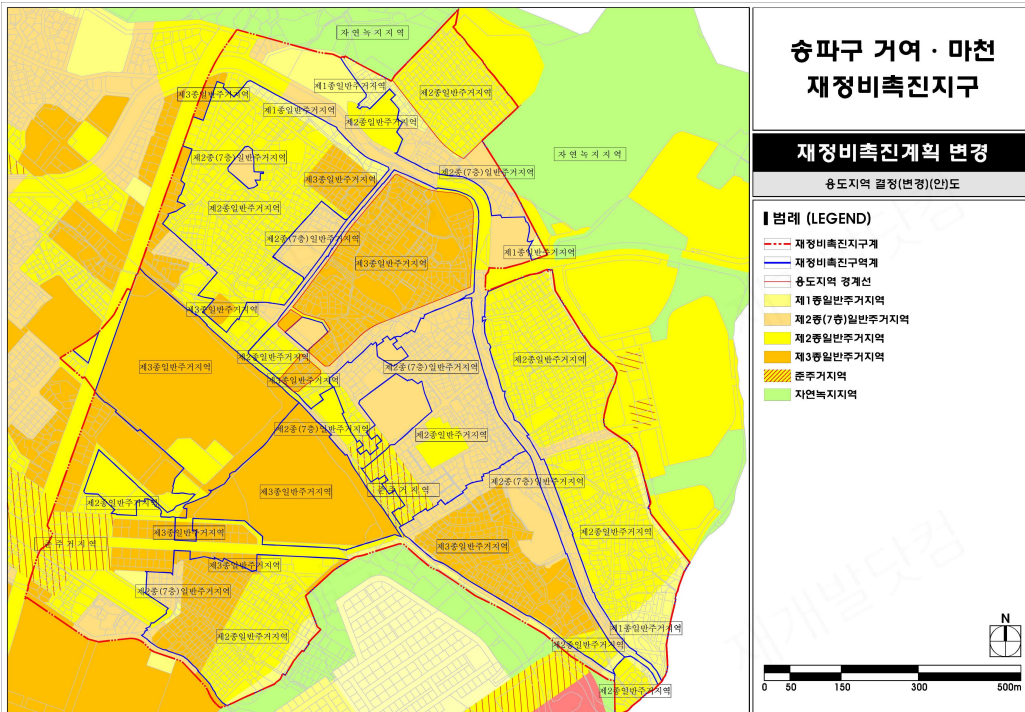




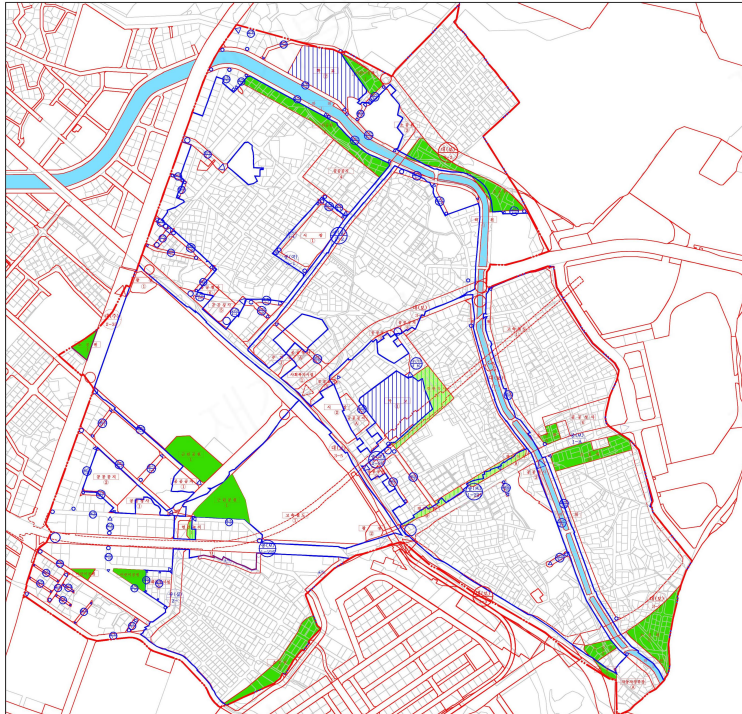
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



## ■ 도시계획시설 결정도(기정)



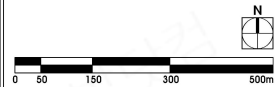
### 승파구 거여·마천 재정비촉진지구

#### 재정비촉진계획 변경

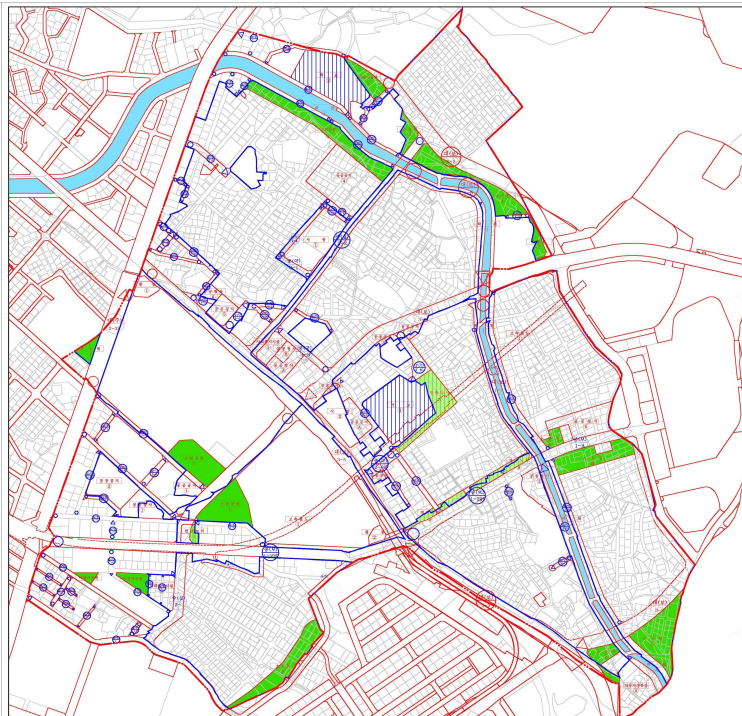
도시계획시설 결정도(기정)

#### 범례 (LEGEND)

- 시·도 경계
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(동로이하)
- 도시시설계획선
- 주차장
- 철 도
- 광 장
- 공 원
- 마 천
- 광광금지
- 자랑자랑휴장
- 시 장
- 복 지
- 광광정사
- 학 교
- 사회복지시설



## ■ 도시계획시설 결정도(변경)



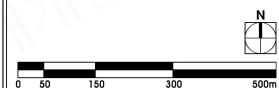
### 승파구 거여·마천 재정비촉진지구

#### 재정비촉진계획 변경

도시계획시설 결정(변경)(안)도

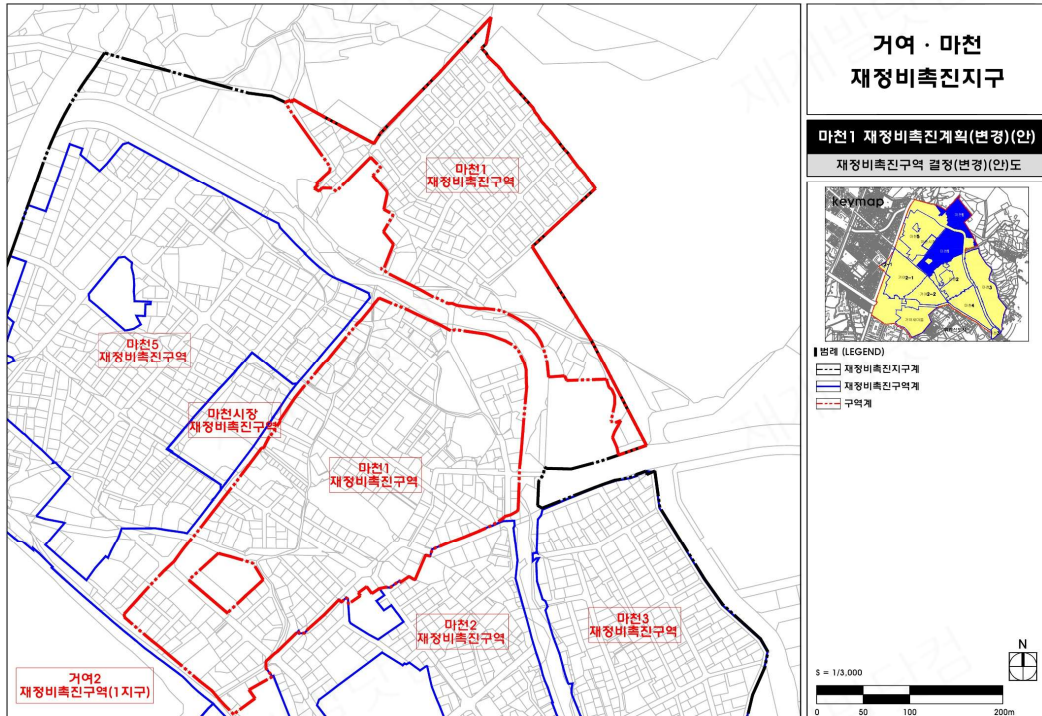
#### 범례 (LEGEND)

- 시·도 경계
- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(동로이하)
- 도시시설계획선
- 주차장
- 철 도
- 광 장
- 공 원
- 마 천
- 광광금지
- 자랑자랑휴장
- 시 장
- 복 지
- 광광정사
- 학 교
- 사회복지시설

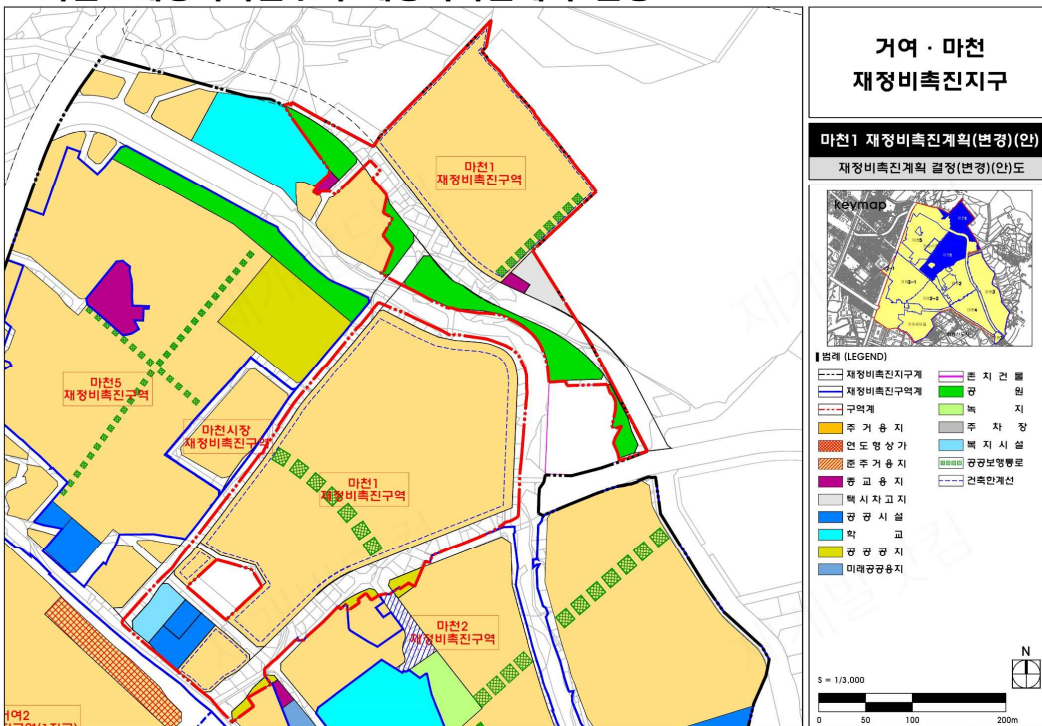




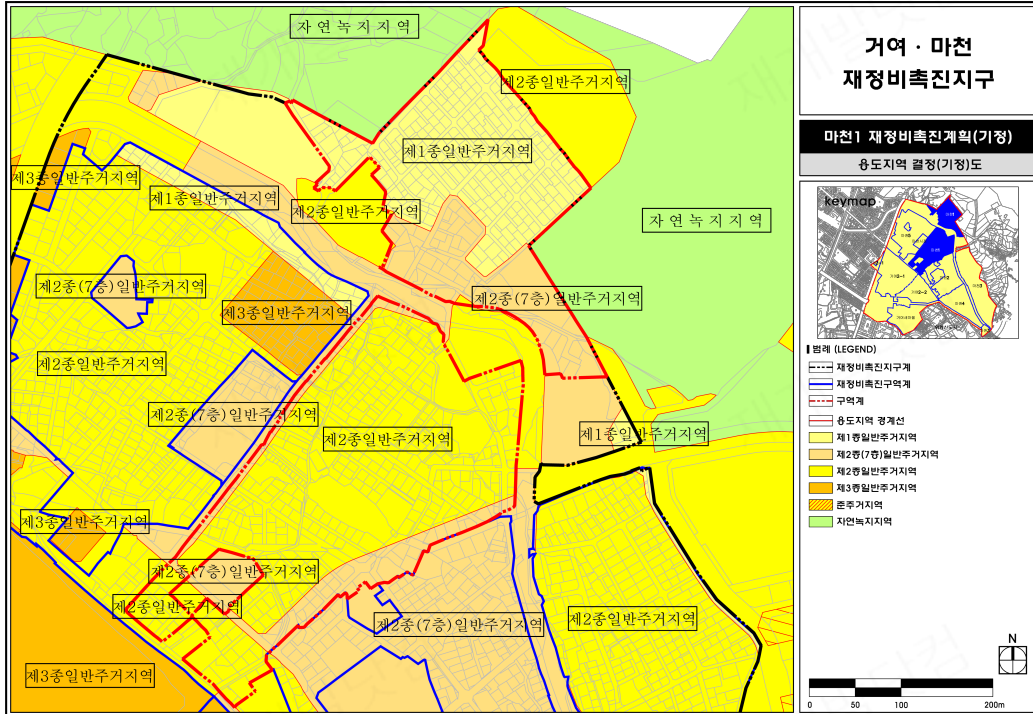
## ■ 마천1 재정비촉진구역 결정도



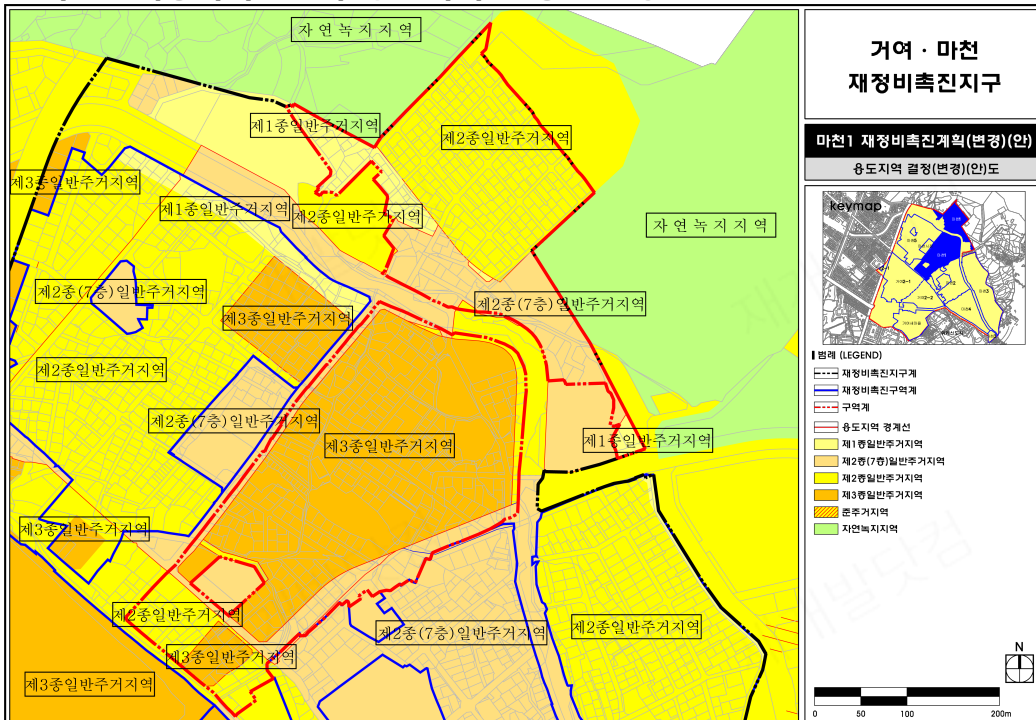
## ■ 마천1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도



### ■ 마천1 재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)

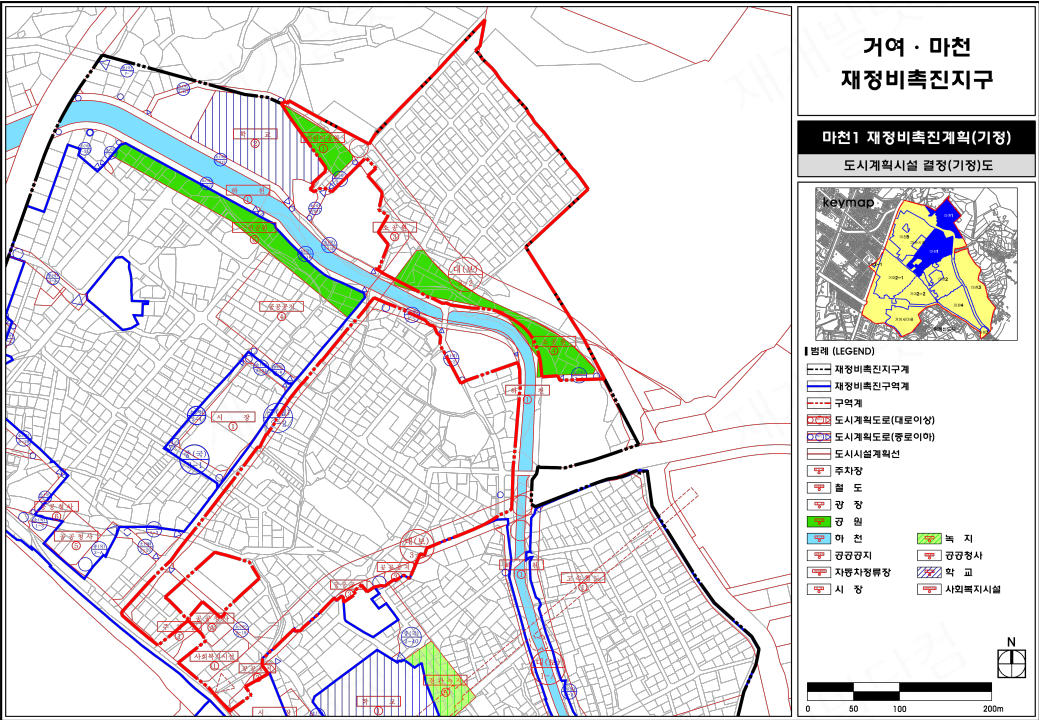


### ■ 마천1 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)





■ 마천1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 마천1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)

