

◆ 서울특별시고시 제2020-6호

**거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정, 지구단위계획 결정 및
지형도면 고시**

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.08.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.04.07), 제2011-98호(2011.04.21), 제2011-112호(2011.05.06), 제2011-259호(2011.09.08), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.05.10), 제2012-191호(2012.07.26), 제2013-190호(2013.06.20), 제2013-446호(2013.12.26), 제2014-378호(2014.11.06), 제2014-422호(2014.12.11), 제2017-55호(2017.02.23), 제2017-196호(2017.06.01), 제2018-403호(2018.12.13.) 및 제2019-239호(2019.07.25)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조, 제12조, 같은법 시행령 제5조, 제15조의 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 1월 2일
서울특별시장

I. 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,828.1	-	1,043,828.1	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

- 기준연도 : 2009년
- 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			1,043,828.1	-	1,043,828.1	100.00	
촉진지구	주거용지	소 계	695,110.1	증) 10,507.5	705,617.6	67.60	
		공동주택 (연도형주거)	365,027.5 (27,964.0)	감) 4,834.0 (감 11,852.0)	360,193.5 (16,112.0)	34.51 (1.54)	마천1구역 폐지
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.93	
		종교용지	7,274.9	감) 1,266.5	6,008.4	0.58	
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존 치	310,048.7	증) 16,608.0	326,656.7	31.29	마천1구역 환원
	정비기반시설용지	소 계	348,718.0	감) 10,507.5	338,210.5	32.40	
		도로	217,490.4	감) 3,674.5	213,815.9	20.49	
		공원	41,181.7	감) 910.0	40,271.7	3.86	
		녹 지	7,569.7	감) 3,887.0	3,682.7	0.35	
		광 장	2,635.8	감) 512.0	2,123.8	0.20	
		하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천
		학 교	22,448.4	감) 2,104.0	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	15,530.3	감) 3,636.0	11,894.3	1.14	북합커뮤니티센터
		사회복지시설	-	증) 2,290.0	2,290.0	0.22	마천1구역
		공공공지	7,289.9	증) 1,195.0	8,484.9	0.81	미래공공공지 (5,639.9㎡) 포함
		주차장	2,041.9	증) 731.0	2,772.9	0.27	
		공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50	
		유치원	300.0	-	300.0	0.03	
		보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11	

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

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

○ 총괄현황 : 변경

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계		12,785	감) 237	12,548	46,026	감) 641	45,385	2.69인 적용
촉진구역	소 계	9,870	감) 272	9,598	26,550	감) 731	25,819	
	60㎡이하	4,580	증) 1	4,581	12,320	증) 3	12,323	
	60~85㎡이하	4,381	감) 255	4,126	11,785	감) 686	11,099	부분임대추가
	85㎡초과	909	감) 18	891	2,445	감) 48	2,397	
존치지역		2,915	증) 35	2,950	19,476	증) 90	19,566	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

○ 구역별 현황 : 변경

구 분			현 황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	8,067	1,803	2,915	12,785	7,880	1,718	2,950	12,548
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	－	1,945	1,577	368	－	1,945
		2지구	809	972	227	－	1,199	972	227	－	1,199
	마천시장		13	185	－	－	185	185	－	－	185
	마천1		1,605	2,205	480	－	2,685	2,018	395	－	2,413
	마천3		1,698	2,052	421	－	2,473	2,052	421	－	2,473
	마천4		714	1,076	307	－	1,383	1,076	307	－	1,383
존치관리구역			1,088	－	－	2,915	2,915	－	－	2,950	2,950

구 분	현 황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
		분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
지구편입 (거여새마을, 마천성당)	1,136	-	-			-	-	※마천1 구 역 계	※마천1 구 역 계
마천2구역	726	-	-			-	-	변경	변경

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

주1) 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

주2) 마천1존치정비구역 현황 주택(호)수 및 서울시고시 제2017-55호(2017.02.23) 마천2구역 일부 마천4구역 편입당시 주택(호)수 변경사항 미반영 정정(743호→726호)

주3) 현황 주택(호)수에서 마천1구역 구역계 변경 및 일부 환원에 따른 존치관리구역 52호 증가, 마천2해제구역 마천1구역내 일부 편입에 따른 마천2구역 17호 감소

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

○ 교육시설 : 변경

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		23,214.4	감) 2,104.0	21,110.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	감) 2,104.0	9,889.4	마천1구역내 학교용지폐지
유치원	마천동 363-6일대	300.0	-	300.0	마천3구역

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		22,820.2	감) 151.0	22,669.2	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	-	3,254.3	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 치안센터, 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	4,386.0	감) 3,636.0	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,102.0	-	5,102.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	-	증) 2,290.0	2,290.0	• 노인복지센터 신설
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공공지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	-	5,639.9	• 공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 156-312일대 (마천1구역)	183.0	감) 183.0	-	• 기존 공공공지 → 공원으로 변경
공공공지	마천동185-6일대 (마천1구역)	-	증) 1,378.0	1,378.0	• 공공공지 신설 → 마천1구역내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명			위 치	면 적(m²)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
합 계				41,181.7	감)910.0	40,271.7	14개소
근린공원	소 계			20,611.0	감)10,042.0	10,569.0	1개소
	향유근린공원		거여동 200-4일대	10,569.0	-	10,569.0	
	솔향근린공원		마천동 199-3일대	10,042.0	감)10,042.0	-	폐지
어린이 공원	소 계			3,625.0	증)2,134.0	5,759.0	5개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	-	75.0	
	2	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	3	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	4	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	5	-	마천동 71-2일대	-	증)2,134.0	2,134.0	신설
소공원	소 계			16,945.7	증)6,998.0	23,943.7	8개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,139.7	-	1,139.7	
	2	②	마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	
	3	A	마천동 363-2일대	591.0	-	591.0	
	4	B	마천동 364-8일대	5,420.0	-	5,420.0	
	5	C	마천동 276일대	7,682.0	-	7,682.0	
	6	D	마천동 586일대	612.0	-	612.0	
	7	③	마천동 157-7일대	-	증)1,373.0	1,373.0	신설
	8	④	마천동 158-8일대	-	증)5,625.0	5,625.0	신설

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

○ 녹지 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
합 계		7,569.7	감)3,887.0	3,682.7	4개소
경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	감)3,236.0	-	마천1구역 폐지
경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	감)651.0	-	마천1구역 폐지
경관녹지	마천동 207-2일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지	마천동 309-55일대	2,108.0	-	2,108.0	마천4구역
연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	-	436.7	거여2-2구역

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

5) 교통계획 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(IV장, 교통성검토)에 명시

6) 경관계획 : 변경

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

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	17.2ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면 개발	구역 축소
변경	마천1	C	마천동	194-1	14.8ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	
기정	마천4	C	마천동	323	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

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

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기정	증 감	변 경			
촉진지구			—	1,043,828.1	—	1,043,828.1	100.0	—	—
촉진 구역	소 계			536,326.7	감)23,300.0	513,026.7	49.0	—	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,438.6	—	98,438.6	9.4	주택재개발	—
		2지구	거여동 234일대	61,850.1	—	61,850.1	5.9	주택재개발	—
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	—	9,757.0	0.9	시장재건축	—
	마천1구역		마천동 194-1일대	171,798.0	감)23,300.0	148,498.0	14.2	주택재개발	—
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	—	133,830.0	12.8	주택재개발	—
	마천4구역		마천동 323일대	60,653.0	—	60,653.0	5.8	주택재개발	—
존치 관리 구역	소 계			507,501.4	증)23,300.0	530,801.4	51.0	—	—
	존치시설		—	118,739.4	증)27,084.0	145,823.4	14.0	—	마천1 환원
	마천성당		마천동 93-5일대	163,480.0	—	163,480.0	15.7	—	—
	거여새마을		거여동 549일대	123,282.0	—	123,282.0	11.8	—	—
	마천2구역 (지구단위계획구역)	마천동 183일대		84,728.0	감)3,784.0	80,944.0	7.8	—	마천1편 입
		(마천동307-48일대)		(12,485.0)		(12,485.0)	(1.2)		
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	—	17,272.0	1.7	—	—

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
주거지역	계	1,043,828.1	-	1,043,828.1	100.0
	1종일반주거지역	87,262.0	증) 38,847.0	122,109.0	11.7
	2종(7층)일반주거지역	207,283.0	증) 92,302.0	299,585.0	28.7
	2종일반주거지역	455,791.6	감) 127,149.0	328,642.6	31.5
	제3종일반주거지역	260,383.5	-	260,383.5	24.9
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립, 서울특별시고시 제2017-196호 (2017.06.01) 거여·마천재정비촉진계획 용도지역 변경계획상 면적 오기정정 포함

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		171,798.0	감)	23,300.0	148,498.0
일반 주거지역	1종일반주거지역	39,068.0	감)	488.0	38,580.0
	2종(7층)일반주거지역	19,486.0	증)	10,564.0	30,050.0
	2종일반주거지역	113,244.0	감)	33,376.0	79,868.0

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준 (%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.1이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천 1구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.4이하	22이하/28이하	106이하	존치정비구역
	변경	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	227.4이하	22이하/25이하	100이하	재정비촉진구역
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

주1) 최고높이는 건축물 높이임

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

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,828.1	-	1,043,828.1	100.00
기반 시설	소 계	348,718.0	감) 10,507.5	338,210.5	32.40
	도 로	217,490.4	감) 3,674.5	213,815.9	20.49
	공 원	41,181.7	감) 910.0	40,271.7	3.86
	녹 지	7,569.7	감) 3,887.0	3,682.7	0.35
	광 장	2,635.8	감) 512.0	2,123.8	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	22,448.4	감) 2,104.0	20,344.4	1.95
	공공청사	15,530.3	감) 3,636.0	11,894.3	1.14
	사회복지시설	-	증) 2,290.0	2,290.0	0.22
	공공공지	7,289.9	증) 1,195.0	8,484.9	0.81
	주차장	2,041.9	증) 731.0	2,772.9	0.27
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.50
	유치원	300.0	-	300.0	0.03
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

나) 구역별 기반시설 분담

구 분	거여2	마천 시장	마천1		마천3	마천4	촌치지역		지구전체		
			기정	변경			기정	변경	기정	변경	구성비
면 적	160,288.7	9,757	171,798.0	148,498	133,830	60,653	507,501.4	530,801.4	1,043,828.1	1,043,828.1	100.0
합 계	46,992.3	2,588	56,107.0	38,907.5 ※3,090.7	42,845 ※7,978	15,167	185,018.7	191,710.7	348,718.0	338,210.5	32.40
도 로	23,666.9	2,588	36,294.0	24,924.5	17,332	10,033	127,576.5	135,271.5	217,490.4	213,815.9	20.49
공 원	11,708.7	-	9,881.0	8,952.0	13,693	1,501	4,398.0	4,417.0	41,181.7	40,271.7	3.86
녹 지	436.7	-	2,134.0	-	-	2,108	2,891.0	1,138.0	7,569.7	3,682.7	0.35
광 장	2,123.8	-	512.0	-	-	-	-	-	2,635.8	2,123.8	0.20
하 천	-	-	613.0	613.0	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	2,104.0	-	-	-	20,344.4	20,344.4	22,448.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,949.3	-	4,386.0	750.0 ※688.6	5,102 ※5,195	1,525	2,568.0	2,568.0	15,530.3	11,894.3	1.14
사회복지시설	-	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	-	-	-	2,290.0	0.22
공공공지 (미래공공용지)	7,106.9 (5,639.9)	- (-)	183.0 (-)	1,378.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	7,289.9 (5,639.9)	8,484.9 (5,639.9)	0.81 (0.54)
주 차 장	-	-	-	-	-	-	2,041.9	2,772.9	2,041.9	2,772.9	0.27
보육시설	-	-	-	-	1,200 ※2,280	-	-	-	1,200.0	1,200.0	0.11
유치원	-	-	-	-	300 ※149	-	-	-	300.0	300.0	0.03
자동차 정류장	-	-	-	-	5,218 ※354	-	-	-	5,218.0	5,218.0	0.50

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

주1) “※”는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

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

구 분	소계	재정비촉진구역			
		거여2	마천1	마천3	마천4
재정비촉진사업구역(㎡)①	503,269.7	160,288.7	148,498	133,830	60,653
평균 분담률(%)②		11.95			
계획기반시설(㎡)③	153,298.5	46,992.3	41,998.2	49,141	15,167
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	33,643.1	13,037.5	7,012.6	10,521	3,072
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	59,532.0	16,308.6	18,698.4	19,518	5,007
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	60,123.4	17,646.2	16,287.2	19,102	7,088
순분담비율(%)	11.95	11.0	10.97	14.27	11.69

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	도정법에 의한 임대주택건설					도정법에 의한 추가임대주택건설										심의기준에 의한 추가임대주택건설					합 계				
						임대주택건설					장기전세(shift) 건설														
	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60㎡ 이상	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60㎡ 이상	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
거여2	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	-	-	58	35	15	8	-	595 (19%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)
마천1	367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395 (16%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)
마천3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	-	421 (17%)	345 (82%)	- (0%)	76 (18%)	- (0%)

구분	도정법에 의한 임대주택건설					도축법에 의한 추가임대주택건설										심의기준에 의한 추가임대주택건설					합 계				
						임대주택건설					장기전세(shift) 건설														
	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60㎡ 이상	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60㎡ 이상	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2		307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)
합 계	1,314	896	348	70	132	98	27	7	-	-	132	26	61	9	36	140	81	27	32		1,718	1,047	463	172	36

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

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

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

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

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

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

주2) 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함 (예 : 4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역 : 변경없음

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기 정 (구역지정 취소전)	증 감	변 경	
마천1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울시 송파구 마천동 194-1번지일대	171,798	감) 23,300	148,498	

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

(2) 정비계획 : 변경
(가) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기정 (구역지정 취소전)	증 감	변 경		
총 계		171,798.0	감) 23,300.0	148,498.0	100.0	구역계 조정
정비 기반 시설 등	소계	56,107.0	감) 17,199.5	38,907.5	26.2	
	도로	36,294.0	감) 11,369.5	24,924.5	16.8	시설기부채납
	공원	9,881.0	감) 929.0	8,952.0	6.1	시설기부채납
	녹지	2,134.0	감) 2,134.0	-	-	
	학교	2,104.0	감) 2,104.0	-	-	
	하천	613.0	-	613.0	0.4	
	공공청사	4,386.0	감) 3,636.0	750.0	0.5	시설기부채납
	사회복지시설	-	증) 2,290.0	2,290.0	1.5	시설기부채납
	광장	512.0	감) 512.0	-	-	구역제척·환원
	공공공지	183.0	증) 1,195.0	1,378.0	0.9	
택 지	소계	115,691.0	감) 6,100.5	109,590.5	73.8	
	3-1	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택(연립주택)
	3-2	77,402.0	감) 7,521.0	69,881.0	47.1	공동주택
	3-3	-	증) 2,687.0	2,687.0	1.8	공동주택
	3-4(기정 3-3)	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	3-5(기정 3-4)	363.0	-	363.0	0.2	종교시설
	3-6(기정 3-5)	505.0	감) 18.5	486.5	0.3	종교시설
	(기정 3-6)	1,248.0	감) 1,248.0	-	-	종교시설 폐지
	3-7(기정 3-7)	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지

(나) 용도지역 변경계획

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
계		171,798.0	감) 23,300.0	148,498.0	100.0	
일반 주거지역	1종일반주거지역	39,068.0	감) 488.0	38,580.0	26.0	• 제척-감) 846.0㎡ • 편입-증) 32.0㎡ • 변경-증) 326.0㎡
	2종(7층)일반주거지역	19,486.0	증) 10,564.0	30,050.0	20.3	• 제척-감) 472.0㎡ • 편입-증) 2,830.0㎡ • 변경-증) 8,206.0㎡
	2종일반주거지역	113,244.0	감) 33,376.0	79,868.0	53.7	• 제척(2종7층)-감) 8,818.0㎡ • 제척(2종)-감) 16,788.0㎡ • 편입-증) 1,112.0㎡ • 변경-감) 8,882.0㎡

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

(다) 도시계획시설 설치계획

○ 도로결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (298)	거여동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	남북 연결도로
변경	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	연장정정 선형변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
변경	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	대로	3	5	24~27	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	마천동길
변경	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	폭원 및 선형변경
기정	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	2	2	15	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	폭원 및 선형변경
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	2	7	9	국지도로	85 (54)	마천동 576-2	마천동 74-14	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	7	9	국지도로	46	마천동 156-316	마천동 156-322	일반도로		서고98호 (11.4.21)	연장 및 선형변경
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-23	마천동 198-1	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반도로		서고98호 (11.4.21)	위치변경
기정	소로	2	14	8	국지도로	154	마천동 75-5	마천동 154-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로		서고434호 (81.12.14)	종점정정 연장변경
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	15	8	국지도로	240	마천동 100-1	마천동 200-32	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장정정
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	210	8	국지도로	321	마천동 72-6	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	기점 및 연장변경
기정	소로	2	211	6	국지도로	61	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	211	6	국지도로	41	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	연장변경
기정	소로	3	29	7	국지도로	253	마천동 111-5	마천동 128-61	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	2	5	특수도로	320	마천동 200-32	마천동 162-6	보행자 전용도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	3	2	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장 및 기능변경
신설	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로			

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 면적을 의미함

○ 도로결정(변경)조서

도로명	변경사항	변경사유
대로3-1	• 도로 연장 변경(L : 289m→426m)	• 촉진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 및 연결체계 확립을 위하여 노선 변경 및 오기정정
대로3-2	• 도로 선형 변경	• 마천1구역 공원시설 형태변화에 따른 도로선형 변경
대로3-5	• 도로 선형 및 폭원(B) 변경 : B 24~27m→24~30m	• 촉진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 유도를 위하여 도로 선형 및 폭원 변경
중로2-2	• 도로 선형 및 폭원(B) 변경 : B 20m→15m	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로폭원 및 선형 변경
소로2-7	• 도로 연장 및 선형 변경(L : 85m→46m)	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 및 선형 변경
소로2-8	• 도로 위치 및 선형변경	• 마천1구역 공원시설 통합을 위한 도로 위치조정 및 선형 변경
소로2-14	• 도로 연장 변경(L : 154m→485m) • 종점 변경 : 마천동 154-1 → 마천동 288-16	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 변경
소로2-15	• 도로 연장 변경(L : 126m→240m) • 종점 변경 : 마천동 158-3 → 마천동 200-32	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 변경
소로2-210	• 도로 연장 변경(L : 321m→170m) • 기점 변경 : 마천동 72-6 → 마천동 70-1	• 토지의 합리적 이용을 위한 도로 도로연장 변경
소로2-211	• 도로 연장 변경(L : 61m→41m)	• 마천1 구역계 조정에 따른 연장 변경
소로3-2	• 도로 연장 변경(L : 320m→67m) • 기점 변경 : 마천동 200-32 → 마천동 162-11 • 종점 변경 : 마천동 162-6 → 마천동 162-17	• 추후 성내천 복원계획을 위한 대체도로 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 및 기점 변경
소로1-C	• 도로 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 신설

○ 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	③	교통광장	교차점광장	마천동 127-8일대	512.0	감)512.0	-	서고98호 (11.4.21)	

○ 광장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	교통광장	• 시설폐지	• 마천1구역 구역계 변경 및 토지이용 환원에 따른 시설 폐지

○ 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	③	공원	근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	감) 10,042.0	-	서고98호 (11.4.21)	솔향 근린공원
신설	③	공원	소공원	마천동 157-7일대	-	증) 1,373.0	1,373.0		
신설	④	공원	소공원	마천동 158-8일대	-	증) 5,625.0	5,625.0 (5,445.0)		
신설	①	공원	어린이공원	마천동 71-2일대	-	증) 2,134.0	2,134.0		

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 면적을 의미함

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	근린공원	• 면적 : 10,042.0㎡	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 공원의 기능, 규모를 고려하여 폐지 - '14.03 대법원판결 구역지정취소에 따른 환원
③	소공원	• 면적 : 1,373.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설
④	소공원	• 면적 : 5,625.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설
①	어린이공원	• 면적 : 2,134.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설

○ 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	①	녹지	경관녹지	마천동 162-17일대	3,236	감) 3,236.0	-	서고98호 (11.4.21)	
폐지	②	녹지	경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	감) 651.0	-	서고98호 (11.4.21)	

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①, ②	경관녹지	• 시설 폐지	• 성내천 복원계획과 연계하여 도로로 결정하고 필요시 보행자 도로로 변경 가능토록 폐지 - '14.03 대법원판결 구역지정취소에 따른 환원

○ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	③	공공공지	-	마천동 183-45일대	-	증) 1,378.0	1,378.0	-	

○ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	• 신설	• 대로3-1 도로개설을 위한 마천2 해제구역 편입 및 가로변 보행자 통행, 휴 식공간 제공을 위한 공공공지 신설

○ 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
변경	②	남천초등학교	학교	마천동 67일대	11,993.4	감) 2,104.0	9,889.4	서고 471호 (82.11.22)	마천1구역내 학교용지 폐지

○ 건축범위 결정조서 : 변경없음

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)	비 고
②	남천초등학교	30	120	높이(4→5층)	제1종일반주거지역 / 제2종일반주거지역

○ 공공청사

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	㉠	공공 청사	-	마천동 128-95일대	-	증) 750.0	750.0		여성(지원)취업센터, 여성인력 개발센터, 주거복지센터 (환산부지면적 688.6㎡)
폐지	②	공공 청사	-	마천동 128-18일대	4,386.0	감) 4,386.0	-	서고98호 (11.4.21)	마천2동주민센터, 우체국, 치 안센터, 소방파출소, 주민자치 센터, 사회복지시설 등

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 지역필요시설 수요조사에 따른 공공청사 (여성인력개발센터 및 주거복지센터) 신설
②	공공청사	• 시설 폐지	• 마천1구역 구역계 변경 및 토지이용 환원에 따른 시설 폐지

○ 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	-	마천동 128-9일대	-	증) 2,290.0	2,290.0	-	노인복지센터, 노인여가복지시설 등 (환산부지면적 2,402.1㎡)

○ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 지역필요시설 수요조사에 따른 사회복지 시설(노인복지센터) 신설

○ 하천

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	①	하천	성내천	마천동 200	오금동 171	-	2,387 (269)	22~47.5		서고236호 (89.5.18)	

○ 현황 시설결정 폐지조서

• 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)								
폐지	소로	1	5	8	국지도로	580	마천동 115-32	마천동 203-2	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	35	6	국지도로	90	마천동 136-17	마천동 176-24	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	36	6	국지도로	70	마천동 125-4	마천동 175-2	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	37	6	국지도로	255	마천동 175-64	마천동 146-5	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	38	6	국지도로	138	마천동 170-27	마천동 162-11	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	39	7	국지도로	129	마천동 180-5	마천동 178-72	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	42	6	국지도로	97	마천동 194-14	마천동 200-32	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	43	4	국지도로	54	마천동 574-3	마천동 574-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	44	3	국지도로	20	마천동 574-2	마천동 574-2	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	128	6	국지도로	40	마천동 158-7	마천동 158-7	일반도로		서고434호 (81.12.14)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	129	6	국지도로	178	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	130	4	국지도로	234	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	131	6	국지도로	176	마천동 349-13	마천동 349-13	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	132	4	국지도로	163	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	133	4	국지도로	51	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	134	3	국지도로	19	마천동 350-17	마천동 350-17	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	135	4	국지도로	98	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	136	3	국지도로	32	마천동 345-22	마천동 345-22	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	137	3	국지도로	32	마천동 345-21	마천동 345-21	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	138	3	국지도로	22	마천동 346-22	마천동 346-22	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	139	3	국지도로	28	마천동 346-21	마천동 346-21	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	140	4	국지도로	97	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	141	3	국지도로	32	마천동 342-20	마천동 342-20	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	142	3	국지도로	30	마천동 342-19	마천동 342-19	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	143	4	국지도로	98	마천동 353-1	마천동 353-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	144	3	국지도로	10	마천동 341-23	마천동 341-23	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
폐지	소로	3	145	3	국지도로	24	마천동 341-22	마천동 341-22	일반도로		서고434호 (81.12.14)	

• 도로 결정(변경)사유서

도로명	변경사항	변경사유
소로-	• 도로 폐지	• 마천1재정비촉진계획 결정처분 취소소송 일부 패소(마천1 : '14.03.13)된 지역으로, 대법원판결로 구역지정 취소됨에 따라 서울특별시고시 제2011-98호('11.4.21) 효력 상실되었으나 촉진계획 해제고시 미시행. 환원된 시설결정 폐지

• 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	-	공원	어린이공원	마천동 344	282.9	감) 282.9	-	서고228호 (78.5.23)	남천 어린이공원

• 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원 (남천어린이공원)	• 면적 : 282.9㎡	• 마천1재정비촉진계획 결정처분 취소소송 일부 패소(마천1 : '14.03.13)된 지역으로, 대법원판결로 구역지정 취소됨에 따라 서울특별시고시 제2011-98호('11.4.21) 효력 상실되었으나 촉진계획 해제고시 미시행. 환원된 시설결정 폐지

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	마천1재정비 촉진구역	148,498	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	757	-	-	757	-	

○ 건축시설계획

결정 구분	가구/획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	층수
	명칭	면적(㎡)							
신규	3-1	34,087.0	송파구 마천동 341-1번지 일대	53,696.4 (16,793.8)	공동주택/ 부대복리시설	60이하	110.0이하	-	4층 이하
	3-2	69,881.0	송파구 마천동 175번지 일대	282,209.5 (93,076.8)	공동주택/ 부대복리시설	60이하	263.7이하	100m이하	25층 이하
	3-3	2,687.0	송파구 마천동 128-35번지 일대	8,852.3 (2,814.6)	공동주택/ 부대복리시설	60이하	263.7이하	100m이하	25층 이하
	3-4	327.0	송파구 마천동 156-320번지 일대	490.5	종교시설	60이하	150이하	-	-
	3-5	363.0	송파구 마천동 159-212번지 일대	726.0	종교시설	60이하	200이하	-	-
	3-6	486.5	송파구 마천동 128-95번지 일대	973.0	종교시설				
	3-7	1,759.0	송파구 마천동 159-217번지	3,518.0	택시차고지				

○ 총세대수 : 2,413세대

주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분(전용면적)		세대수(세대)	구성비(%)	비고
	합 계		2,413	100.0	
	분양	소 계	2,018	83.6	
		60㎡이하	923	38.2	
		60㎡~85㎡	851	35.3	
		85㎡초과	244	10.1	
	임대	소 계	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 X {1+ (1.3 X α토지) + (0.7 X α건축물)} 이내

= 210X{1+(1.3X(13,196.48/(148,498-34,087-38,907.5)))+(0.7X(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 6m지정
- 마천시장길변 건축한계선내 보도 및 대지내공지 설치 : 보도폭원=3m, 대지내공지 폭원=3m
- 마천동길변(마천로), 마천시장길변(대상지 남측일부) : 도로경계로부터 3m지정
- 사회복지시설, 택시차고지 : 도로경계로부터 3m지정

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

(마) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재개발	2022년	주택재개발조합	-	-	-

(바) 임대주택 등의 건설에 관한계획

건립위치	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	세대수	비고
마천1 재정비 촉진구역	-	-	40㎡이하	296세대(12.3%)	-
			40~50㎡이하	99세대(4.1%)	
			50~60㎡이하	-	
			60~85㎡이하	-	
			소 계	395세대(16.4%)	
계획기준	● 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 ● 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외				
산출근거	● 전체세대수 : 2,413세대 ● 재개발임대주택 건설계획 : 395세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(2,413세대)의 15%이상 : 2,413세대 × 15% = 361.95세대 ∴ 395세대 계획 > 362세대				

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

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

라) 마천3구역 : 변경없음

마) 마천4구역 : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

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

가) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

나) 마천지구 지구단위계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경조서 : 변경

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

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

6. 2019년 제12차('19.10.15) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

- 대상지 용도지역은 획지3-1은 제1종일반주거지역, 획지3-2은 제2종일반주거지역으로 결정할 것
- 향후 세부 촉진계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침1)을 반영하여 특별건축구역을 지정하고 공공기여, 경관 등을 고려하여 용도지역 상향을 검토할 것

1) 마천1재정비촉진계획 수립지침

- ① 성내천 복원계획 및 대체도로 계획은 “성내천 복원 추진계획 검토보고(하천관리과, 2019.8):하천관리과-12196시행”를 반영하여 계획하고, 관련 용역이 수립중에 있으므로 추후 변경시 용역 결과에 따라 재정비촉진계획에 반영할 것. 또한 서울시 하천관리과, 도로계획과와 원활한 하천복원이 가능하도록 지속적으로 협의 진행 할 것
 - 성내천 복원계획 : “복개하천 중심의 하천복원 종합계획 수립 용역(서울시, 2019)”
 - 성내천 대체도로 계획 : “하천자연성 회복을 위한 도로 기하구조 개선대안 검토 용역(서울시, 2020)”
- ② 성내천변 근린공원의 조성계획은 추후 성내천복원계획과 연계하여 공원이 일체화 되도록 계획할 것
- ③ 마천시장길은 마천중앙시장(구역외) 준치결정하되, 추후 교통분석에 따라 도로폭 확보를 검토할 것
- ④ 획지3-1의 과밀주거환경 개선 및 구릉지를 고려하여 지형순응형 건축배치를 계획하고 건축계획 용적률은 110% 이하로 적용할 것
- ⑤ 획지3-2의 최고층수는 30층 이하로 계획하고, 준치건축물과 인접한 동은 일조피해를 고려하여 배치계획을 수립. 또한 준치지역과의 과도한 높이차이가 발생되지 않도록 스카이라인을 고려하여 건축배치 할 것
- ⑥ 촉진계획 변경시 특별건축구역 제도를 활용할 것
 - 외부 가로변과 조화로운 경관계획, 통경축 확보로 개방감 있는 단지계획, 다양한 유형의 단위세대 계획, 차별없는 공동주택(Social MIX), 안전한 가로환경계획 등 창의적 건축계획 수립
- ⑦ 공공보행통로 및 단지내 도로는 공공의 통행을 고려하여 통행로 시인성이 확보될 수 있도록 단순직선화 하고 주변(진입) 도로와 턱이 발생되지 않도록 동일한 레벨로 조성하는 등 주변지역과 연계가 되도록 동선계획을 수립할 것
- ⑧ 마천시장을 이용하는 인접 저층주거지 주차수요를 고려하여 마천시장과 인접된 획지 내에 지하주차장을 별도로 추가 확보 및 교통처리방안(진출입구 등)을 검토할 것

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증 감	변 경		
마천1재정비촉진구역 주택재개발 지구단위계획구역	서울시 송파구 마천동 194-1 번지일대	171,798	감)23,300	148,498	100.0	

※ 변경사유 : 마천1재정비촉진구역 재지정 및 재정비촉진계획 수립

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	171,798.0	감) 23,300.0	148,498.0	100.0	
제1종일반주거지역	39,068.0	감) 488.0	38,580.0	26.0	• 제척-감 846.0㎡ • 편입-증 32.0㎡ • 변경-증 326.0㎡
제2종일반주거지역	19,486.0	증) 10,564.0	30,050.0	20.3	• 제척-감 472.0㎡ • 편입-증 2,830.0㎡ • 변경-증 8,206.0㎡
제3종일반주거지역	113,244.0	감) 33,376.0	79,868.0	53.7	• 제척(2종7층)-감 8,818.0㎡ • 제척(2종)-감 16,788.0㎡ • 편입-증 1,112.0㎡ • 변경-감 8,882.0㎡

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (298)	거여동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	남북 연결도로
변경	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	연장정정 선형변경
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
변경	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	대로	3	5	24~27	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	마천동길
변경	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	폭원 및 선형변경
기정	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	2	2	15	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	폭원 및 선형변경
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	2	7	9	국지도로	85 (54)	마천동 576-2	마천동 74-14	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	7	9	국지도로	46	마천동 156-316	마천동 156-322	일반도로		서고98호 (11.4.21)	연장 및 선형변경
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-23	마천동 198-1	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반도로		서고98호 (11.4.21)	위치변경
기정	소로	2	14	8	국지도로	154	마천동 75-5	마천동 154-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로		서고434호 (81.12.14)	종점정정 연장변경
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	15	8	국지도로	240	마천동 100-1	마천동 200-32	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장정정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	210	8	국지도로	321	마천동 72-6	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	기점 및 연장변경
기정	소로	2	211	6	국지도로	61	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	211	6	국지도로	41	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	연장변경
기정	소로	3	29	7	국지도로	253	마천동 111-5	마천동 128-61	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	2	5	특수도로	320	마천동 200-32	마천동 162-6	보행자 전용도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	3	2	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장 및 기능변경
신설	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로			

■ 변경사유서

도로명	변경사항	변경사유
대로3-1	• 도로 연장 변경(L : 289m→426m)	• 축진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 및 연결체계 확립을 위하여 노선 변경 및 오기정정
대로3-2	• 도로 선형 변경	• 마천1구역 공원시설 형태변화에 따른 도로선형 변경
대로3-5	• 도로 선형 및 폭원(B) 변경 : B 24~27m→24~30m	• 축진지구내 도로여건의 일체적 정비, 차량 및 보행교통의 원활한 흐름 유도를 위하여 도로선형 및 폭원 변경
중로2-2	• 도로 선형 및 폭원(B) 변경 : B 20m→15m	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로폭원 및 선형 변경
소로2-7	• 도로 연장 및 선형 변경(L : 85m→46m)	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 및 선형 변경
소로2-8	• 도로 위치 및 선형변경	• 마천1구역 공원시설 통합을 위한 도로 위치조정 및 선형 변경
소로2-14	• 도로 연장 변경(L : 154m→485m) • 종점 변경 : 마천동 154-1 → 마천동 288-16	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 변경
소로2-15	• 도로 연장 변경(L : 126m→240m) • 종점 변경 : 마천동 158-3 → 마천동 200-32	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로연장 변경
소로2-210	• 도로 연장 변경(L : 321m→170m) • 기점 변경 : 마천동 72-6 → 마천동 70-1	• 토지의 합리적 이용을 위한 도로 도로연장 변경
소로2-211	• 도로 연장 변경(L : 61m→41m)	• 마천1 구역계 조정에 따른 연장 변경
소로3-2	• 도로 연장 변경(L : 320m→67m) • 기점 변경 : 마천동 200-32 → 마천동 162-11 • 종점 변경 : 마천동 162-6 → 마천동 162-17	• 추후 성내천 복원계획을 위한 대체도로 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 및 기능 변경
소로1-C	• 도로 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경에 따른 도로 신설

2) 공원 결정(변경)조서

가) 구역내

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	③	공원	근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	감) 10,042.0	-	서고98호 (11.4.21)	솔향 근린공원
신설	③	공원	소공원	마천동 157-7일대	-	증) 1,373.0	1,373.0		
신설	④	공원	소공원	마천동 158-8일대	-	증) 5,625.0	5,625.0 (5,445.0)		
신설	①	공원	어린이공원	마천동 71-2일대	-	증) 2,134.0	2,134.0		

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
③	공원	근린공원	• 면적: 감)10,042.0㎡	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 공원의 기능, 규모를 고려하여 폐지 - '14.03 대법원판결 구역지정취소에 따른 환원
③	공원	소공원	• 면적: 증)1,373.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설
④	공원	소공원	• 면적: 증)5,625.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설
①	공원	어린이공원	• 면적: 증)2,134.0㎡	• 성내천 복원계획 및 마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 공원의 기능, 규모를 고려하여 신설

3) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	①	녹지	경관녹지	마천동 162-17일대	3,236	감) 3,236.0	-	서고98호 (11.4.21)	
폐지	②	녹지	경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	감) 651.0	-	서고98호 (11.4.21)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①,②	녹지	경관녹지	• 시설 폐지	• 성내천 복원계획과 연계하여 도로로 결정하고 필요시 보행자 도로로 변경가능토록 폐지 - '14.03 대법원판결 구역지정취소에 따른 환원

4) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
폐지	③	교통광장	교차점광장	마천동 127-8일대	512.0	감)512.0	-	서고98호 (11.4.21)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
③	광장	교통광장	• 시설 폐지	• 마천1구역 구역계 변경 및 토지이용 환원에 따른 시설 폐지

5) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	③	공공공지	-	마천동 183-45일대	-	증) 1,378.0	1,378.0	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
③	공공공지	-	• 신설	• 대로3-1 도로개설을 위한 마천2 해제구역 편입 및 가로변 보행자 통행, 휴식공간 제공을 위한 공공공지 신설

6) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
변경	②	학교	남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	감) 2,104.0	9,889.4	서고 471호 (82.11.22)	마천1구역내 학교용지 폐지

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	학교	남천초등학교	• 면적: 감) 2,104.0㎡	• 마천1구역 토지이용 변경에 따른 구역내 학교용지 폐지

7) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	④	공공청사	-	마천동 128-95일대	-	증) 750.0	750.0		여성(지원)취업센터, 여성인력개발센터, 주거복지센터 (환산부지면적 688.6㎡)
폐지	②	공공청사	-	마천동 128-18일대	4,386.0	감) 4,386.0	-	서고98호 (11.4.21)	마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소, 주민자치센터, 사회복지시설 등

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
④	공공청사	-	• 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 지역필요시설 수요조사에 따른 공공청사(여성인력개발센터 및 주거복지센터) 신설
②	공공청사	-	• 시설 폐지	• 마천1구역 구역계 변경 및 토지이용 환원에 따른 시설 폐지

8) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증 감	변 경		
신설	①	사회복지시설	-	마천동 128-9일대	-	증) 2,290.0	2,290.0	-	노인복지센터, 노인여가복지시설 등 (환산부지면적 2,402.1㎡)

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	노인복지센터	• 신설	• 마천1구역 토지이용계획 변경 및 지역필요시설 수요조사에 따른 사회복지시설(노인복지센터) 신설

9) 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	①	하천	성내천	마천동 200	오금동 171	-	2,387 (269)	22~47.5		서고236호 (89.5.18)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소 계	115,691.0	감) 6,100.5	109,590.5	73.8	-
	획지1	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택
	획지2	77,402.0	감) 7,521.0	69,881.0	47.1	공동주택
	획지3	-	증) 2,687.0	2,687.0	1.8	공동주택
	획지4(기정 획지3)	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	획지5(기정 획지4)	363.0	-	363.0	0.2	종교시설
	획지6(기정 획지5)	505.0	감) 18.5	486.5	0.3	종교시설
	(기정 획지6)	1,248.0	감) 1,248.0	-	-	종교시설 폐지
	획지7	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지
	획지8	4,386.0	감) 3,636.0	750.0	0.5	공공시설
	획지9	-	증) 2,290.0	2,290.0	1.5	공공시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
기정	허용용도	획지2	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
기정	허용용도	획지3	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
기정	허용용도	획지4	• 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설
기정	허용용도	획지5	• 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설
기정	허용용도	획지6	• 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설
기정	허용용도	획지7	• 건축법시행령 별표1 제20호 자동차관련시설 중 여객자동차 운수사업법에 따른 택시차고지
기정	허용용도	획지8	• 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설
기정	허용용도	획지9	• 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율(%)	비 고
기정	제1종일반주거지역	60	-
기정	제2종일반주거지역	60	

나) 용적률 계획

구 분	용적률 계획(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	-	-	150	150	제1종일반주거지역
기정	190	-	263.7	300	제2종일반주거지역

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	25층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 마천시장길변 ■ 남북연결도로변 ■ 성내천대체도로변 ■ 성내천변	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	■ 마천동길변(마천로) ■ 마천시장길변(남측)	■ 도로경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 획지7 ■ 획지9	■ 도로경계선으로부터 3m 후퇴
건축지정선	-	-
저층부 벽면한계선	-	-

※ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 건축계획 수립

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 경관계획 수립
건물 진출입구	-	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	-	■ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 경관계획 수립
저층부외관	-	
재료 및 색채	-	
진입구 처리	-	

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 획지1, 2	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ■ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

※ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 경관계획 수립

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공개공지	-	-
전면공지	■ 마천시장길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도 및 보도형 전면공지로 조성 - 보도폭원(B) = 3m, 대지내공지 폭원(B)=3m
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 단지내 보행활성화 및 주변지역과 연계 등 공공보행통로 지정(3개소) - 위치 및 폭원 : 천마산 근린공원변 6m, 남북연결도로-마천시장길 방향 15m ■ 피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획

※ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 경관계획 수립

2) 교통치리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	-	■ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 건축계획 수립
통행체계	-	
주차장 설치기준 완화구역	-	

3) 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 37.3%, 41.5% 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ	• 단지내 녹지계획 반영
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 절·성토 발생예상	• 지형변화 최소화 • 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
	지형변동 30%미만	• 획지1은 경사도 약 13°로 구릉지 • 획지2는 평탄한 지형으로 지형변화 최소화	• 지형의 순응한 계획수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가4.5등급 • 개별비오톱평가제외	• 비오톱 평가등급 4.5등급에서 상향예상
5. 일조	-	• 동서측 저층 상업 및 주거지역	• 건축법등 관련규정에 의거 건축계획 • 일조분석결과 대상지 개발로 인한 주변지역 일조영향은 양호한 것으로 분석됨
6. 바람 및 기후	바람길 확보	• 남측 공동주택 및 동서측 저층 주택지, 북측 천마산 사이에 위치	• 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	• 설계반영 예정
	신재생에너지 사용	• 표준건축공사비의1%이상	• 설계반영 예정
8. 경관	Skyline보전	• 스카이라인 변화예상	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이 설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가 공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해대상지에 조성 필요	• 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
10. 보행친화 공간	보행자전용 도로 계획수립	• 대상지는 도로 및 학교로 구분되는 지역으로 단절되는 보행로는 없음	• 도로변에 전면공지를 계획하여 보행공간 확충 및 단지내 계획된 도서관, 어린이집을 위한 연결통로 계획
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-
	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	• 세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	• 가설방음판넬을 설치(공사구간에 따라 필요시)	• 공사장 소음·진동 관리지침준수
12. 폐기물	폐기물 처리	• 기존 건축물 철거시선설폐기물발생	• 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련

※ 향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 경관계획 수립

4) 인센티브 사항

구 분	반영 인센티브(%)			비 고
	에너지효율등급인증 1 녹색건축물인증 우수	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과	지능형건축물 4등급	
기정	향후 재정비촉진계획 세부계획 수립시 마천1재정비촉진계획 수립지침을 반영하여 특별건축구역 지정 등 건축계획 수립			-

5) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

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

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	2,413	100.0	395	395	—	16.4	100.0	—
40㎡이하	296	12.3	296	296	—	12.3	74.9	—
40㎡초과~50㎡이하	131	5.4	99	99	—	4.1	25.1	—
50㎡초과~60㎡이하	891	36.9	—	—	—	—	—	—
60㎡초과~85㎡이하	851	35.3	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	244	10.1	—	—	—	—	—	—

III. 관계 도면

- 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 송파구 주거사업과에 비치한 도면과 같음
- ※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

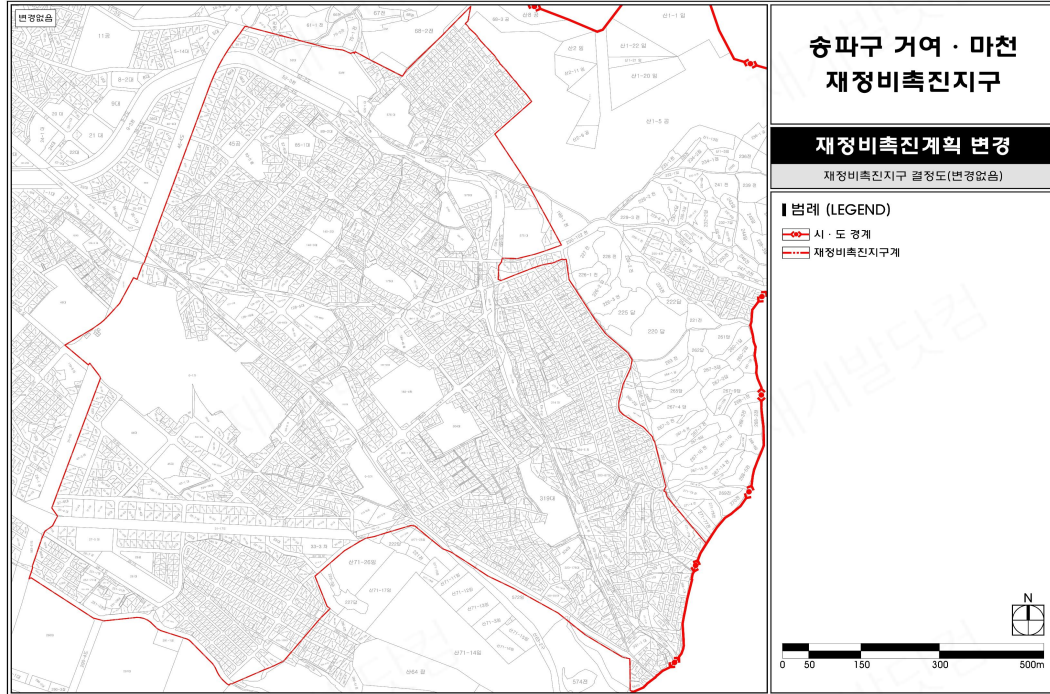
IV. 열람 장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02)2133-7217) 및 송파구청 주거사업과(☎02)2147-2897)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

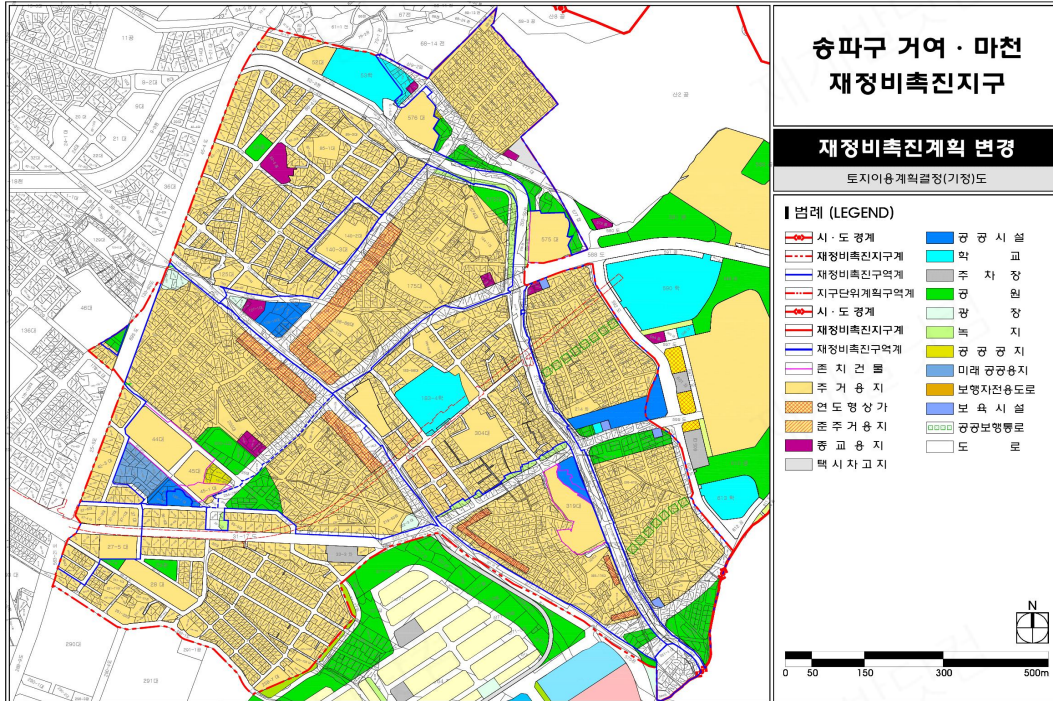
※ 마천1재정비촉진구역은 재정비촉진계획 결정처분 취소소송 일부 패소(대법원 판결 '14.03.13)함에 따라 소송 판결일로부터 구역지정 취소 효력이 발생하여 구역지정 전의 촉진계획으로 환원되었음. 이후 마천1구역 촉진계획 변경절차를 진행중에 있어 종전 고시(서고 제2019-239호, 2019.07.25.) 조서에는 해당내용이 기재되지 않았으므로 종전 고시를 기정으로, 구역취소로 인한 환원 및 재지정(신설) 등 최종 변경된 사항을 금번 계획(안)에 반영하였음.

□ 불입 : 관계도면

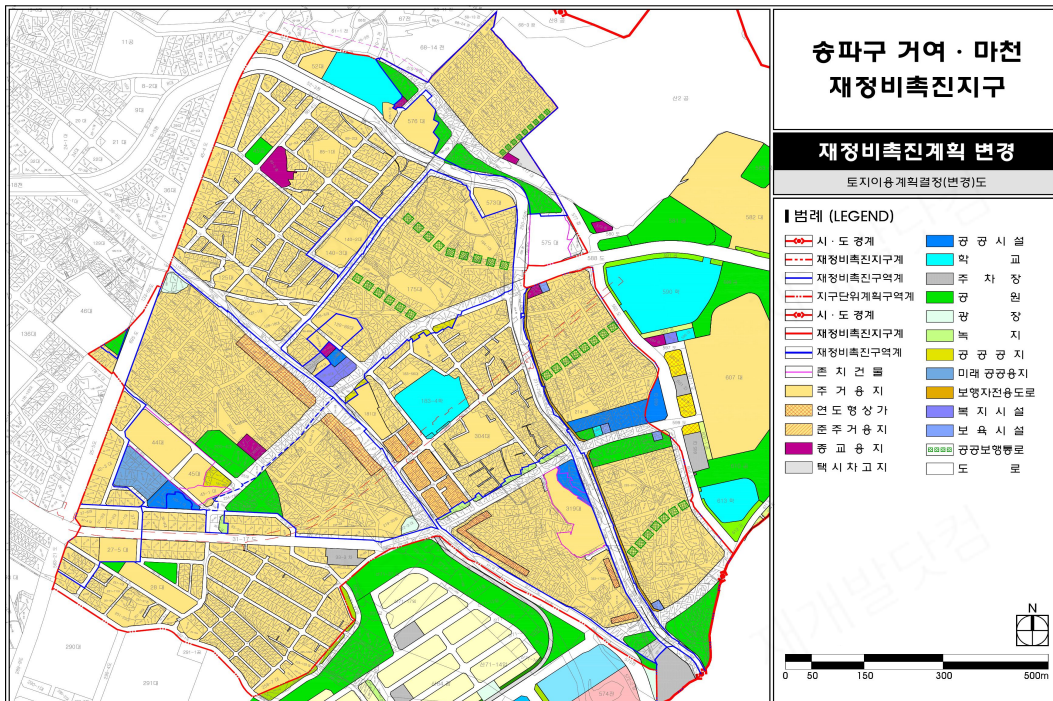
○ 거여·마천재정비촉진지구 결정도(변경없음)



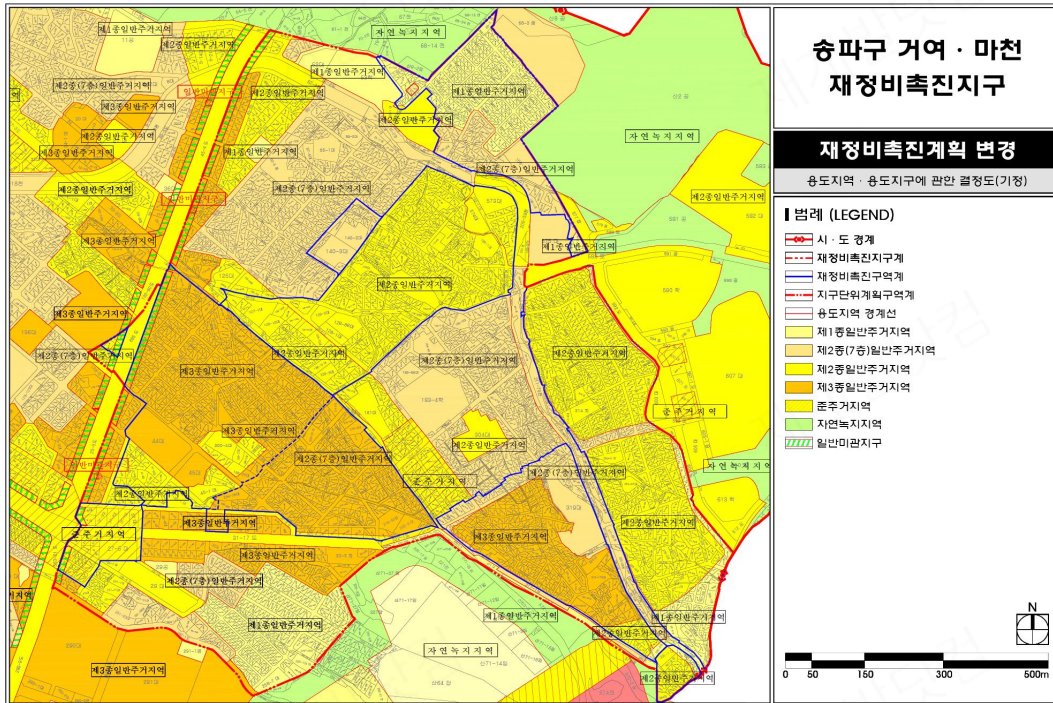
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(기정)도



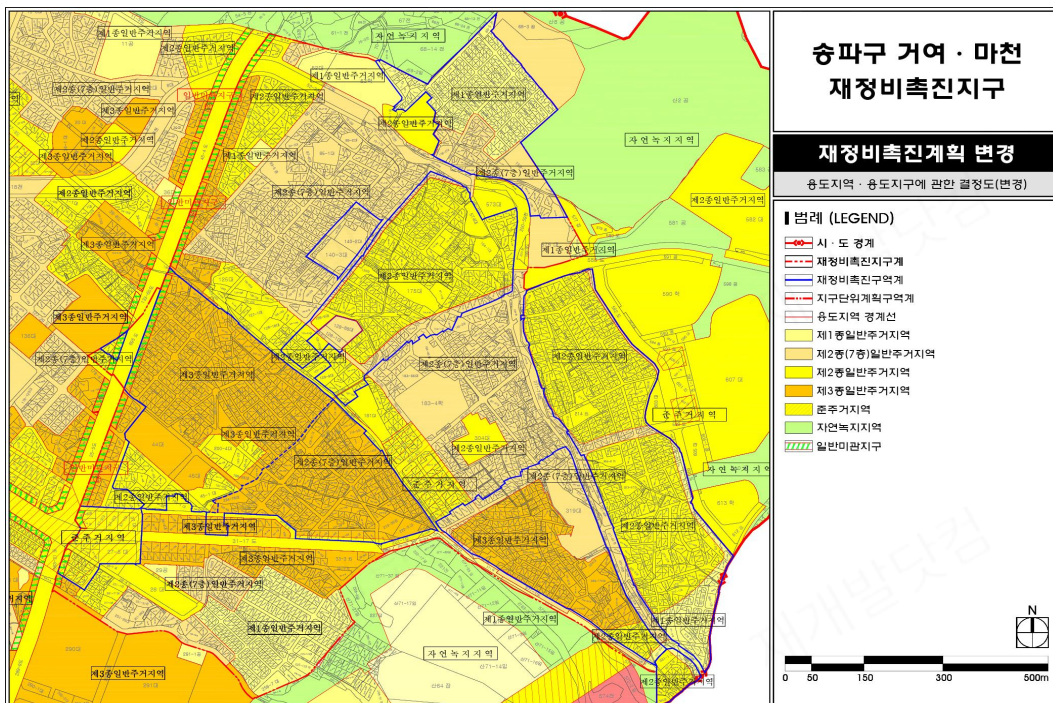
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획(변경)도



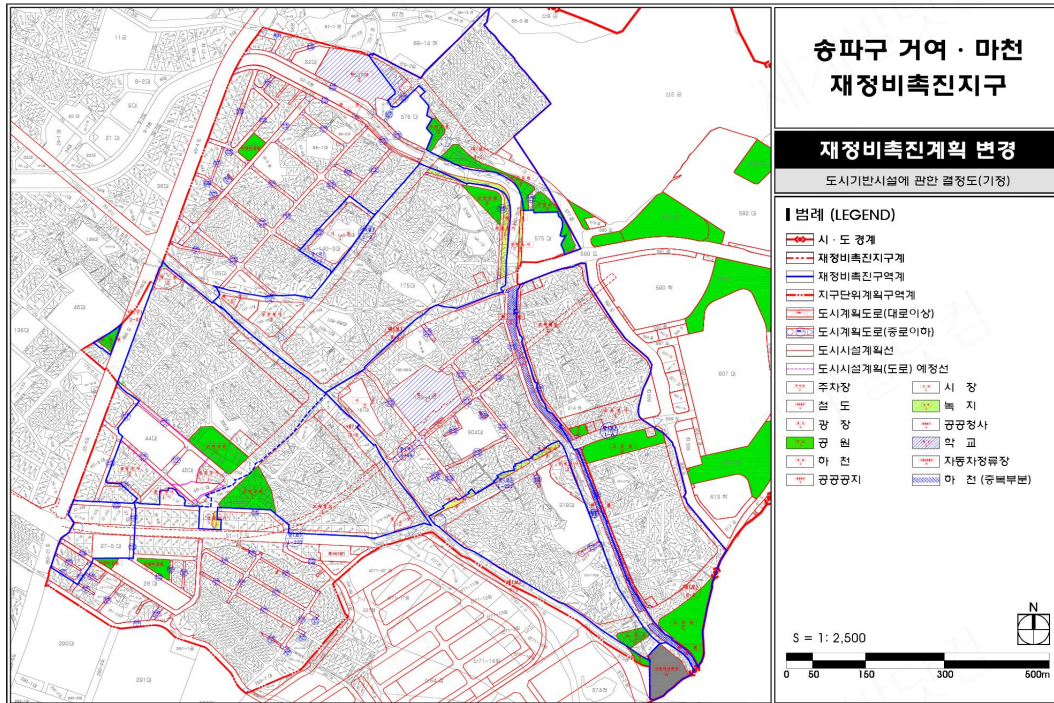
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역·지구 결정(기정)도



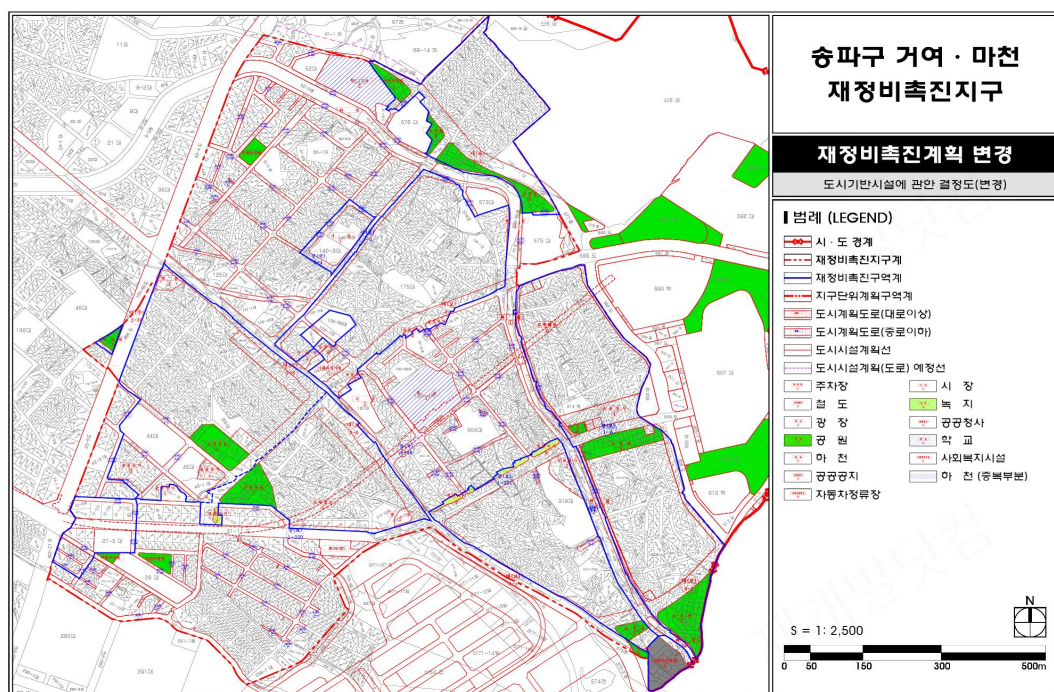
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역·지구 결정(변경)도



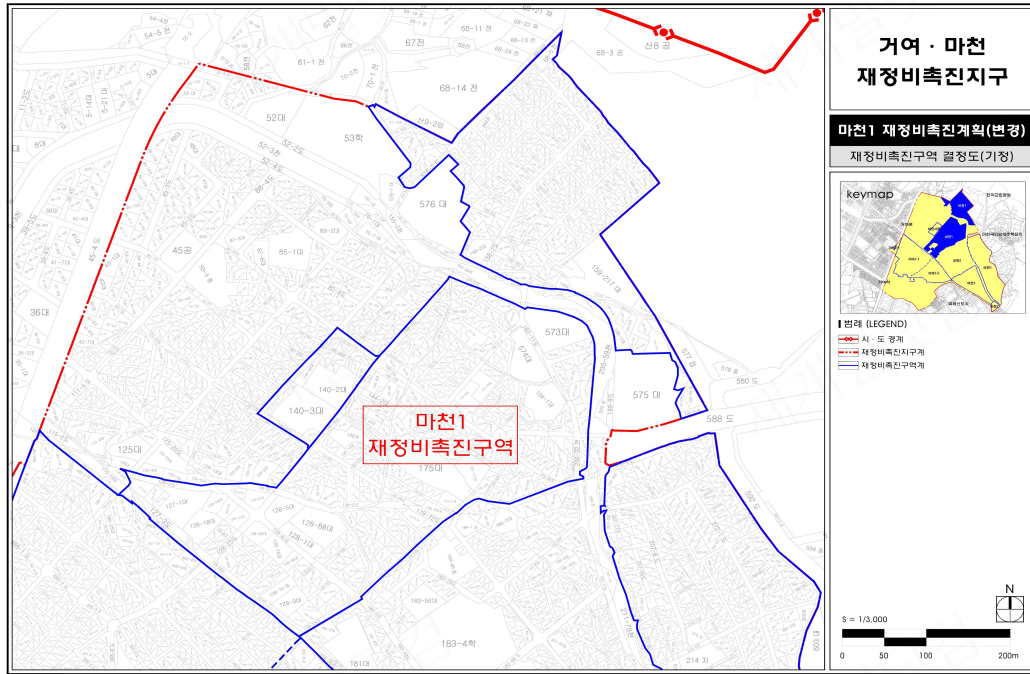
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설결정(기정)도



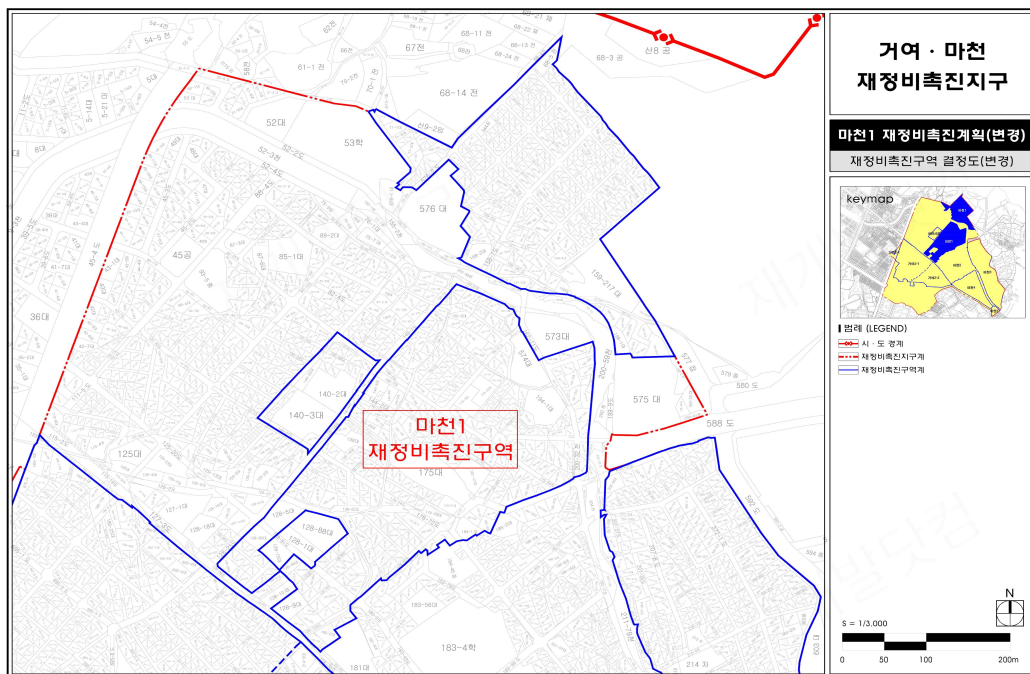
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설결정(변경)도



○ 마천1구역 결정(기정)도



○ 마천1구역 결정(변경)도



**경기도 · 인천
재정비촉진지구**

인천1 재정비촉진계획(변경)

재정비촉진계획 결정(기정)도

keymap

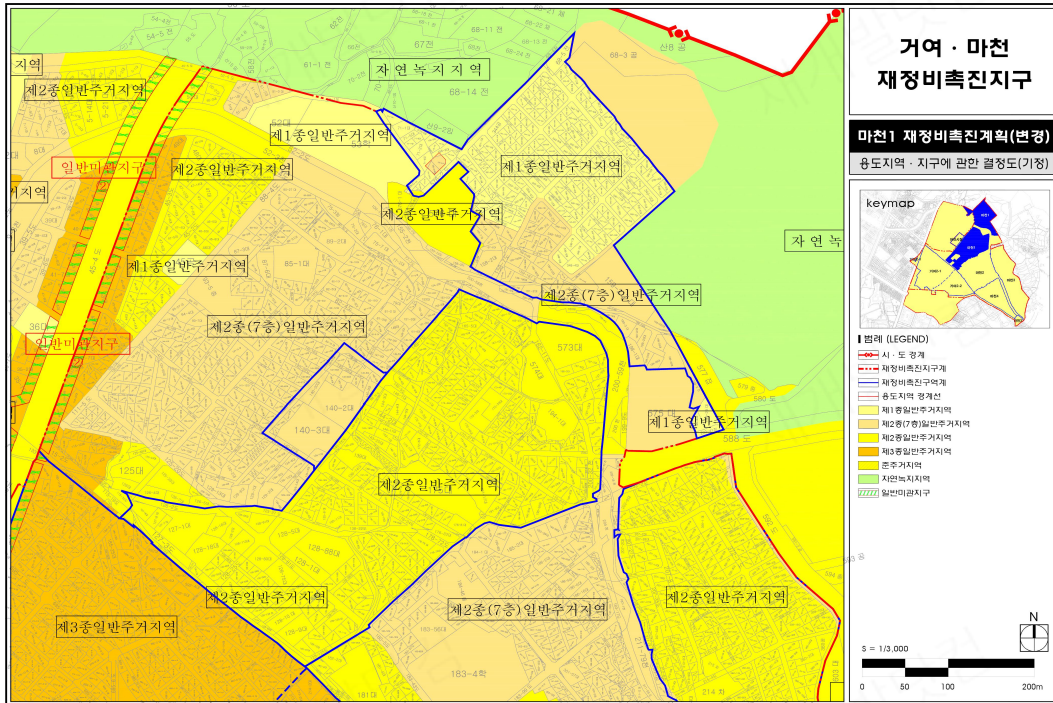
범례 (LEGEND)

- 시 · 도 경계
- 재정비촉진지구경계
- 연도정선지
- 중주거용지
- 중공업지
- 백사치고지
- 광역시설
- 공공보행로
- 재정비촉진구역
- 중지선별
- 공화
- 방장
- 공공용지
- 녹지
- 주차장
- 보행자친화도로
- 도로
- 보육시설

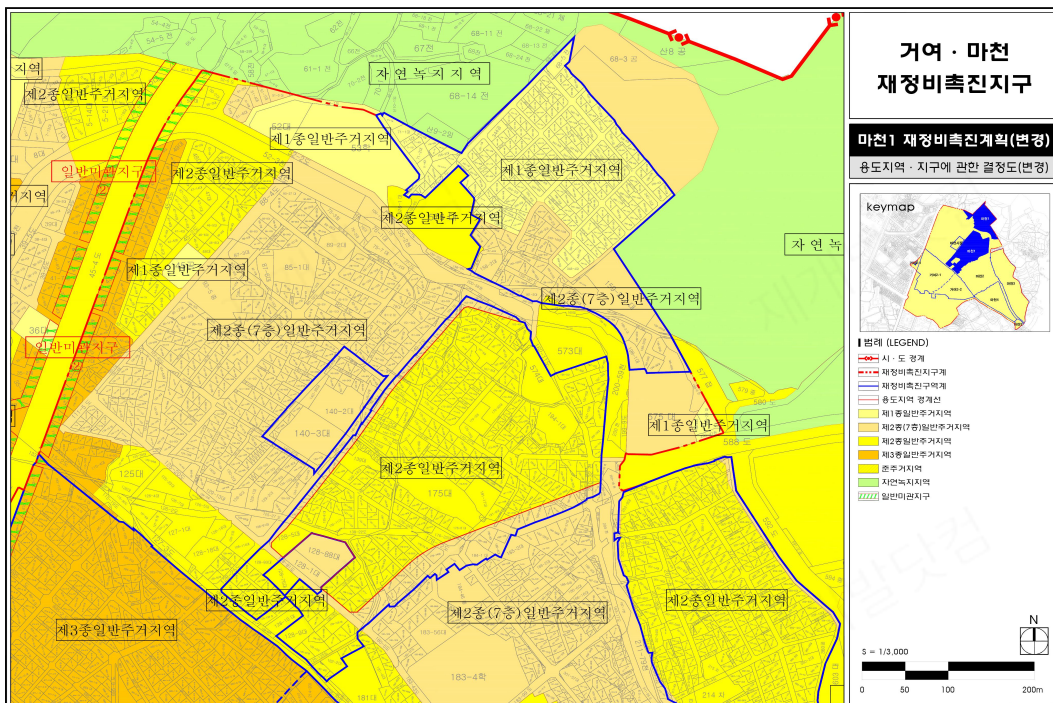
Scale: 0 50 100 200m
N

[illegible]

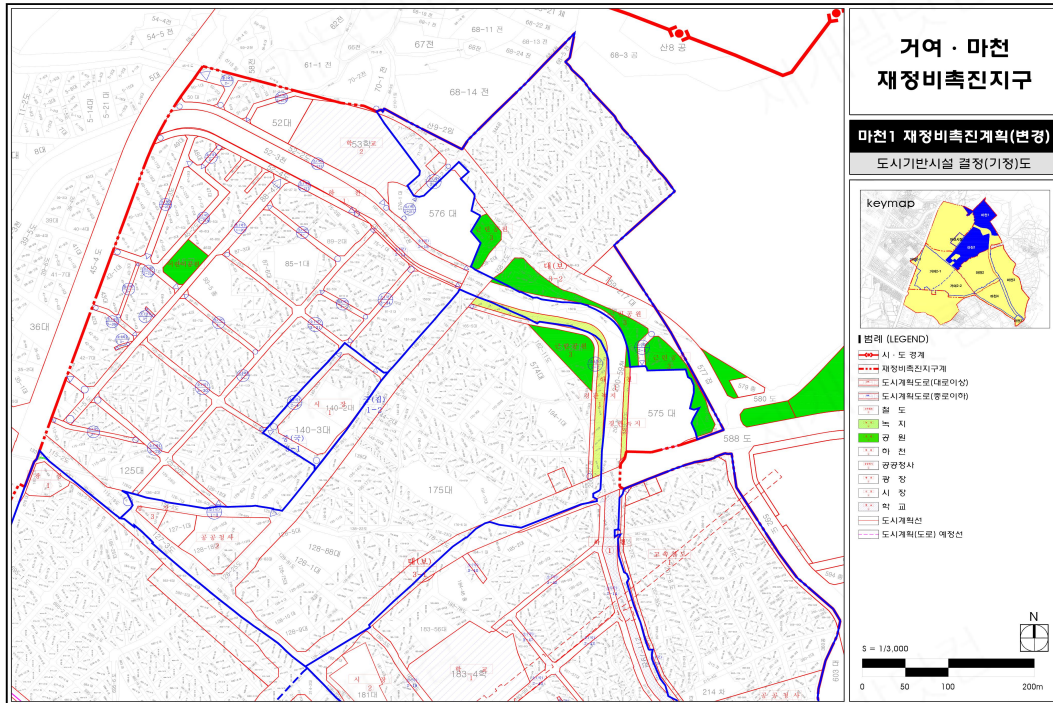
○ 마천1구역 용도지역·지구 결정(기정)도



○ 마천1구역 용도지역·지구 결정(변경)도



○ 마천1구역 도시계획시설결정(기정)도



○ 마천1구역 도시계획시설결정(변경)도

