

◆ 서울특별시고시 제2019-239호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.08.28.)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.) 및 제2018-403호(2018.12.13.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조, 제12조, 같은법 시행령 제5조, 제15조 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 7월 25일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기 정	변 경	변경후	
거여·마천 재정비촉진 지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,843.2	감) 15.1	1,043,828.1	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

주) 지적현황측량성과를 반영한 면적 변경

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(%)
			기 정	증 감	변 경	
촉진 지구	합 계		1,043,843.2	감) 15.1	1,043,828.1	100.0
	주거 용지	소 계	695,125.2	감) 15.1	695,110.1	66.59
		공동주택 (연도형주거)	365,042.6 (27,964.0)	감) 15.1 －	365,027.5 (27,964.0)	37.97 (2.68)
		준주거	9,699.0	－	9,699.0	0.93
		종교용지	7,274.9	－	7,274.9	0.70
		택시차고지	3,060.0	－	3,060.0	0.29
		대 지	－	－	－	－
		존치관리	310,048.7	－	310,048.7	29.70
	정비 기반 시설 용지	소 계	348,718.0	－	348,718.0	33.41
		도 로	217,490.4	－	217,490.4	20.84
		공 원	41,181.7	－	41,181.7	3.94
		녹 지	7,569.7	－	7,569.7	0.73
		광 장	2,635.8	－	2,635.8	0.25
		하 천	25,811.9	－	25,811.9	2.47
		학 교	22,448.4	－	22,448.4	2.15
		문화체육시설	－	－	－	－
		공공청사 및 사회복지시설	15,530.3	－	15,530.3	1.49
		공공공지	7,289.9	－	7,289.9	0.70
		주차장	2,041.9	－	2,041.9	0.20
		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

주1) 지적현황측량성과를 반영한 단순면적 변경

주2) 마천4재정비촉진구역 건축물 배치계획 변경으로 인해 저층부 연도형 상가 배치구간이 변경됨에 따라 토지이용계획 결정도 상 반영

※ 재정비촉진계획 변경사유

- 거여2-1구역 공동주택 부지 확장측량에 따른 면적 조정
- 마천4구역 건축물 배치계획 변경에 따른 건축물 밀도 및 세대수 등 변경(건축위원회 심의 및 자문 내용 반영)

2) 인구·주택 수용계획(변경) : 46,020인 / 12,785호

○ 총괄현황

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		12,791	감) 6	12,785	46,042	감) 16	46,020	2.69인적용
사업구 역	소 계	9,876	감) 6	9,870	26,566	감) 16	26,550	
	60㎡이하	4,563	증) 17	4,580	12,274	증) 46	12,320	
	60 ~ 85㎡이하	4,405	감) 24	4,381	11,849	감) 64	11,785	
	85㎡초과	908	증) 1	909	2,443	증) 2	2,445	
존치지역		2,915	-	2,915	19,476	-	19,476	2.56인 적용

주) 마천4구역 건축물 배치계획 변경에 따른 규모별 세대수 변경

○ 구역별 현황

구 분			현황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	8,073	1,843	2,915	12,791	8,067	1,803	2,915	12,785
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	－	1,945	1,577	368	－	1,945
		2지구	809	972	227	－	1,199	972	227	－	1,199
	마천시장		13	185	－	－	185	185	－	－	185
	마천1		1,381	2,205	480	－	2,685	2,205	480	－	2,685
	마천3		1,698	2,052	421	－	2,473	2,052	421	－	2,473
	마천4		573	1,082	307	－	1,389	1,076	307	－	1,383
	존치관리구역			1,036	－	－	2,915	2,915	－	－	2,915
지구편입 (거여새마을, 마천성당)			1,136	－	－	－			－		
마천2구역			743	－	－	－			－		

주) 마천4구역 건축물 배치계획 변경에 따른 세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

○ 교육시설

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		23,214.4	-	23,214.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	-	11,993.4	
유치원	마천동 363-6일대	300	-	300	마천3구역(신설)

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		22,820.2	-	22,820.2	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	-	3,254.3	•기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 치안센터, 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 128-18일대	4,386.0	-	4,386.0	•마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소 - 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	•인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 361-16일대	5,102.0	-	5,102.0	•청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	•공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	-	5,639.9	•공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 156-312일대 (마천1구역)	183.0	-	183.0	•공공공지

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

○ 공원

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			41,181.7	－	41,181.7	12개소
근린공원	소 계		20,611.0	－	20,611.0	2개소
	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,569.0	－	10,569.0	
	솔향근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	－	10,042.0	
어린이 공원	소 계		3,625.0	－	3,625.0	4개소
	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	－	75.0	
	용마공원	마천동 45	1,500.0	－	1,500.0	현황공원
	개미공원	거여동 29	1,500.0	－	1,500.0	현황공원
	－	거여동 28-7	550.0	－	550.0	현황공원
소공원	소 계		16,945.7	－	16,945.7	6개소
	1	거여동 181-143일대	1,139.7	－	1,139.7	
	2	마천동 327-7일대	1,501.0	－	1,501.0	
	3	마천동 363-2일대	591.0	－	591.0	
	4	마천동 364-8일대	5,420.0	－	5,420.0	
	5	마천동 276일대	7,682.0	－	7,682.0	
	6	마천동 586일대	612.0	－	612.0	

○ 녹지

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		7,569.7	－	7,569.7	6개소
경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	－	3,236.0	
경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	－	651.0	
경관녹지	마천동 207-2일대	1,025.0	－	1,025.0	
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	－	113.0	
경관녹지	마천동 376-13일대	2,108.0	－	2,108.0	
연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	－	436.7	

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경없음

○ 주택재개발사업

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

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

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위치	면적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비 고
				기정	변경	변경 후			
촉진지구			-	1,043,843.2	감) 15.1	1,043,828.1	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			536,341.8	감) 15.1	536,326.7	51.4	-	5개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,453.7	감) 15.1	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	-	171,798.0	16.5	주택재개발	취소
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,653.0	-	60,653.0	5.8	주택재개발	-
준치 관리 구역	소 계			507,501.4	-	507,501.4	48.6	-	5개소
	준치시설		-	118,739.4	-	118,739.4	11.4	-	-
	마천성당		마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.7	-	-
	거여새마을		거여동 549일대	123,282.0	-	123,282.0	11.8	-	-
	마천2구역 (마천지구단위계획)		마천동 183일대 (마천동 307-43일대)	84,728.0 (12,485.0)	-	84,728.0 (12,485.0)	8.1 (1.2)	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

주) 지적현황측량성과를 반영한 면적 변경

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
계		1,043,843.2	감) 15.1	1,043,828.1	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	87,262.0	-	87,262.0	8.4
	제2종(7층)일반주거지역	207,283.0	-	207,283.0	19.9
	제2종일반주거지역	455,791.6	-	455,791.6	43.6
	제3종일반주거지역	260,398.6	감) 15.1	260,383.5	24.9
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2

주) 지적현황측량성상을 반영한 면적 변경

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.1이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.4이하	22이하/28이하	106이하	존치정비구역 (구역취소)
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

주) 최고높이는 건축물 높이임

12) 기반시설의 비용분담계획

가) 촉진지구 기반시설 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,843.2	감) 15.1	1,043,828.1	100.0
기 반 시 설	소 계	348,718.0	-	348,718.0	33.41
	도 로	217,490.4	-	217,490.4	20.84
	공 원	41,181.7	-	41,181.7	3.94
	녹 지	7,569.7	-	7,569.7	0.73
	광 장	2,635.8	-	2,635.8	0.25
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	22,448.4	-	22,448.4	2.15
	공공청사 및 사회복지시설	15,530.3	-	15,530.3	1.49
	공공공지(미래공공공지)	7,289.9	-	7,289.9	0.70
	주차장	2,041.9	-	2,041.9	0.20
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.11
	유치원	300.0	-	300.0	0.03
	자동차정류장	5,218.0	-	5,218.0	0.50

주) 지적현황측량성과를 반영한 면적 변경

나) 구역별 기반시설 분담 : 변경없음

구분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	존치지역	지구전체	
							면적	구성비
면 적	160,303.8	9,757.0	171,798.0	133,830.0	60,653.0	507,501.4	1,043,843.2	100.0
합 계	46,992.3	2,588.0	56,107.0	42,845.0	15,167.0	185,018.7	348,718.0	33.41
도 로	23,666.9	2,588.0	36,294.0	17,332.0	10,033.0	127,576.5	217,490.4	20.84
공 원	11,708.7	-	9,881.0	13,693.0	1,501.0	4,398.0	41,181.7	3.94
녹 지	436.7	-	2,134.0	-	2,108.0	2,891.0	7,569.7	0.73
광 장	2,123.8	-	512.0	-	-	-	2,635.8	0.25
하 천	-	-	613.0	-	-	25,198.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	2,104.0	-	-	20,344.4	22,448.4	2.15
문화체육	-	-	-	-	-	-	-	-
공공시설	1,949.3	-	4,386.0	5,102.0	1,525.0	2,568.0	15,530.3	1.49
공공공지 (미래공공공지)	7,106.9 (5,639.9)	- (-)	183.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	7,289.9 (5,639.9)	0.70 (0.54)
주차장	-	-	-	-	-	2,041.9	2,041.9	0.20
보육시설	-	-	-	1,200.0	-	-	1,200.0	0.11
유치원	-	-	-	300.0	-	-	300.0	0.03
자동차정류장	-	-	-	5,218.0	-	-	5,218.0	0.50

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

구분	도정법에 의한 임대주택건설				도축법에 의한 추가임대주택건설										심의기준에 의한 추가임대주택건설				합 계				
					임대주택건설				장기전세 (shift) 건설														
	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	
거여 2	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	58	35	15	8	595 (19%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)	
마천 1	451	224	181	46	19	9	8	2	-	-	-	-	-	10	4	4	2	480 (17%)	237 (50%)	193 (40%)	50 (10%)	- (0%)	
마천 3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	37	37	-	-	421 (17%)	421 (100%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	
마천 4	158	70	74	14	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)	
합계	1,398	847	435	116	151	107	35	9	132	26	61	9	36	122	84	26	12	1,803	1,064	557	146	36	

주 1) 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		
1단계	기정	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
3단계	기정	2011	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
	기정	2011	2018. 12이후	2021. 6	마천4구역	
	변경	2011	2019. 12이후	2022. 6	마천4구역	

주1) 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위내에서 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 범위내)

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 거여2구역

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
변경	거여2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 거여동 202번지 일대	160,303.8	감) 15.1	160,288.7	

주) 지적현황측량성격을 반영한 면적 변경

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		160,303.8	감) 15.1	160,288.7	100.0	
정비기반시설 등	소 계	46,992.3	－	46,992.3	29.3	
	도 로	23,666.9	－	23,666.9	14.8	
	공 원	11,708.7	－	11,708.7	7.3	
	녹 지	436.7	－	436.7	0.3	
	공공청사	1,949.3	－	1,949.3	1.2	
	공공공지 (미래공공부지)	7,106.9 (5,639.9)	－	7,106.9 (5,639.9)	4.4 (3.5)	
	광 장	2,123.8	－	2,123.8	1.3	
택지(획지)	소 계	113,311.5	감) 15.1	113,296.4	70.7	
	1-1-1	68,347.3	감) 15.1	68,332.2	42.6	공동주택
	1-1-2	1,406.9	－	1,406.9	0.9	종교용지
	1-1-3	198.0	－	198.0	0.1	대 지
	1-2	43,359.3	－	43,359.3	27.1	공동주택

주) 지적현황측량성격을 반영한 면적 변경

○ 1지구

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		98,453.7	감) 15.1	98,438.6	100.0	
정비기반시설 등	소 계	28,501.5	－	28,501.5	29.0	
	도 로	11,885.3	－	11,885.3	12.1	
	공 원	6,238.7	－	6,238.7	6.3	
	공공청사	1,949.3	－	1,949.3	2.0	
	공공공지 (미래공공부지)	7,106.9 (5,639.9)	－	7,106.9 (5,639.9)	7.2	
	광 장	1,321.3	－	1,321.3	1.4	
택지(획지)	소 계	69,952.2	감) 15.1	69,937.1	71.0	
	1-1-1	68,347.3	감) 15.1	68,332.2	69.4	공동주택
	1-1-2	1,406.9	－	1,406.9	1.4	종교용지
	1-1-3	198	－	198	0.2	대 지

주) 지적현황측량성과를 반영한 면적 변경

○ 2지구 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		61,850.1	－	61,850.1	100.0	
정비기반시설 등	소 계	18,490.8	－	18,490.8	29.9	
	도 로	11,781.6	－	11,781.6	19.1	
	공 원	5,470.0	－	5,470.0	8.8	
	녹 지	436.7	－	436.7	0.7	
	광 장	802.5	－	802.5	1.3	
택지(획지)	소 계	43,359.3	－	43,359.3	70.1	
	1-2	43,359.3	－	43,359.3	70.1	공동주택

(나) 용도지역 변경계획

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		160,303.8	감) 15.1	160,288.7	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	18,611.2	-	18,611.2	11.6
	3종일반주거지역	141,692.6	감) 15.1	141,677.5	88.4

주) 지적현황측량성상을 반영한 면적 변경

○ 1지구

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		98,453.7	감) 15.1	98,438.6	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	16,998.6	-	16,998.6	17.3
	3종일반주거지역	81,455.1	감) 15.1	81,440.0	82.7

주) 지적현황측량성상을 반영한 면적 변경

○ 2지구 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		61,850.1	-	61,850.1	100.0
주거지역	2종(12층)일반주거지역	1,612.6	-	1,612.6	2.6
	3종일반주거지역	60,237.5	-	60,237.5	97.4

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

○ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	334	거여동 213-50	거여동 35-7	일반도로		서고574호	
기정	중로	1	220	20~27	보조 간선도로	571 (172)	거여동 31-17	거여동 31-17	일반도로		서고714호	
기정	중로	1	1	24	보조 간선도로	750	마천동 115-2	거여동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	
기정	소로	1	1	10	국지도로	280 (135)	거여동 43-9	거여동 224	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	242 (193)	거여동 43-9	거여동 235-1	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	69	거여동 224	거여동 224	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	87	거여동 41-22	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	66	거여동 43-9	거여동 43-9	일반도로		서고434호 (81.12.14)	구역외

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2구역내 연장을 의미함

□ 철 도

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치		연장(m)			최초 결정일	비 고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	①	철도	도시철도 (5호선)	강서구 방화동	마천동 370, 226	L=52,300 (227)	-	L=52,300 (227)	건고151호 (91.3.25)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 거여2구역내 연장을 의미함.

○ 광 장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	교통 광장	교차점광장	거여동 183-11일대	1,321.3	-	1,321.3	서고294호 (08.8.28)	
기정	②	교통 광장	교차점광장	거여동 222-3일대	802.5	-	802.5	서고294호 (08.8.28)	

○ 공 원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	거여동 200-4일대	10,569.0	-	10,569.0	서고294호 (08.8.28)	향유 근린공원
기정	①	공원	소공원	거여동 181-143일대	1,139.7	-	1,139.7	서고294호 (08.8.28)	

○ 녹 지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	-	436.7	서고259호 (11.9.8)	

○ 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 공지	-	거여동 198-17일대	1,467.0	-	1,467.0	서고294호 (08.8.28)	
기정	②	공공 공지	-	거여동 41-4일대	5,639.9	-	5,639.9	서고294호 (08.8.28)	미래공공 용지

○ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공 청사	-	거여동 195-1일대	3,254.3 (1,949.3)	-	3,254.3 (1,949.3)	송고24호 (03.6.10)	거여2동사무소(기정), 사회복지시설 복합화

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭		면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
거여2 재정비 촉진 구역	기정	160,303.8	-	113,311.5	송파구 거여동 202번지 일대	1,300	-	-	1,300	-	
		160,288.7	-	113,296.4							
	거여 2-1지구	기정	98,453.7	1-1	69,952.2	1,004	-	-	1,004	-	
		변경	98,438.6	1-1	69,937.1						
	거여 2-2지구		61,850.1	1-2	43,359.3	296	-	-	296		

주) 지적현황측량성격을 반영한 면적 변경

○ 건축시설계획

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높이	
명칭		면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균 층수	최고층수 (m)
거여2 재정비 촉진 구역	기정	160,303.8	-	113,311.5	송파구 거여동 202번지 일대	307,608.7	공동 주택	50 이하	277.1 이하	26 이하	33이하 (123이하)
	변경	160,288.7	-	113,296.4	송파구 거여동 202번지 일대	307,994.2	공동 주택	50 이하	277.1 이하	26 이하	33이하 (123이하)

주) 지적현황측량성격을 반영한 면적 변경

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높이	
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	평균 층수						최고층수 (m)	
거여2-1지구	기정	98,453.7	1-1-1	68,347.3	송파구 거여동 180번지 일대	187,460.1	공동 주택	30 이하	275 이하	26 이하	33이하 (123이하)
			1-1-2	1,406.9	송파구 거여동 205번지 일대	-	종교 시설	60 이하	200 이하	10층이하	
			1-1-3	198.0	송파구 거여동 235번지 일대	-	주택, 근생 시설	60 이하	200 이하	-	
	변경	98,438.6	1-1-1	68,332.2	송파구 거여동 180번지 일대	187,845.6	공동 주택	30 이하	275 이하	26 이하	33이하 (123이하)
			1-1-2	1,406.9	송파구 거여동 205번지 일대	-	종교 시설	60 이하	200 이하	10층이하	
			1-1-3	198.0	송파구 거여동 235번지 일대	-	주택, 근생 시설	60 이하	200 이하	-	
거여2-2 지구	61,850.1	1-2	43,359.3	송파구 거여동 234번지 일대	120,148.6	공동 주택	30 이하	277.1 이하	26 이하	33이하 (123이하)	
주택 규모 및 규모별 건설비율			거여2 재정비 촉진구역		•총 호수 : 3,144호 (임대 595호) - 전용면적 60㎡이하 : 1,452호 - 전용면적 60 ~ 85㎡이하 : 1,531호 - 전용면적 85㎡초과 : 161호						
			2-1지구		•총 호수 : 1,945호 (임대 368호) - 전용면적 60㎡이하 : 920호 - 전용면적 60 ~ 85㎡이하 : 987호 - 전용면적 85㎡초과 : 38호						
			2-2지구		•총 호수 : 1,199호 (임대 227호) - 전용면적 60㎡이하 : 532호 - 전용면적 60 ~ 85㎡이하 : 544호 - 전용면적 85㎡초과 : 123호						
건축물의 건축선에 관한 계획			•건고심은거리변, 남북연결로 : 10m •거마로변과 현대아파트2차 도로변, 공원변 : 6m								

주1) 거여2구역의 사업시행지구 분할에 따른 지구별 대비표
주2) 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 법정 기준 내에서 사업시행단계에서 확정
주3) 거여2-1구역 사업시행인가고시('19,02,07)에 따른 용적률산정용연면적 변경

(마) 정비사업 시행계획 : 변경없음

○ 기존건축물의 정비·개발계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	2008	주택재개발조합	-	-	

(바) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

결정 구분	건립위치	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대규모(전용면적)	호수	비고
기정	거여2 재정비 촉진구역	13,415	38,005.9	40㎡이하	302호	
				40 ~ 50㎡이하	222호	
				50 ~ 60㎡이하	71호	
				소 계	595호(18.9%)	
	거여 2-1 지구	8,169	23,366.2	40㎡이하	192호	
				40 ~ 50㎡이하	128호	
				50 ~ 60㎡이하	48호	
				소 계	368호(18.9%)	
	거여 2-2 지구	5,246	14,639.7	40㎡이하	110호	
				40 ~ 50㎡이하	94호	
				50 ~ 60㎡이하	23호	
				소 계	227호(18.9%)	

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경없음

라) 마천3구역 : 변경없음

마) 마천4구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	마천4재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 323번지 일대	60,653.0	-	60,653.0	

(2) 정비계획

(가) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		60,653.0	－	60,653.0	100.0	
정비기반시설 등	소 계	15,167.0	－	15,167.0	27.4	
	도 로	10,033.0	－	10,033.0	16.4	
	공 원	1,501.0	－	1,501.0	2.6	
	녹 지	2,108.0	－	2,108.0	3.6	
	공공시설	1,525.0	－	1,525.0	2.5	
택지(획지)	소 계	45,486.0	－	45,486.0	74.9	
	6-1	44,185.0	－	44,185.0	72.8	공동주택
	6-3	1,301.0	－	1,301.0	2.1	택시차고지

주) 마천4재정비촉진구역 건축물 배치계획 변경으로 인해 저층부 연도형 상가 배치구간이 변경됨에 따라 토지이용계획 결정도 상 반영

(나) 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		60,653.0	-	60,653.0	100.0
주거지역	1종일반주거지역	657.0	-	657.0	1.1
	2종(7층)일반주거지역	10,972.0	-	10,972.0	18.1
	2종일반주거지역	4,839.0	-	4,839.0	8.0
	3종일반주거지역	44,185.0	-	44,185.0	72.8

(다) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

○ 도 로

구분	규 모				기 능	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 (72)	마천동 산15-1	마천동 323-200	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	대로	3	3	27	보조 간선도로	500	마천동 산71-23	거여동 586	일반도로		서고719호 (84.12.3)	
기정	중로	1	221	20	보조 간선도로	485 (289)	거여동 308-35	마천동 267-19	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	48	마천동 325-2	마천동 324	일반도로		서고191호 (12.7.26)	
기정	소로	3	53	6	국지도로	30	마천동 311-156	마천동 311-156	일반도로		서고434호 (81.12.14)	

주) 연장 항목의 괄호 내용은 마천4구역 내 연장을 의미함.

○ 공 원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	공원	소공원	마천동 323-219일대	1,501.0	-	1,501.0	서고55호 (17.2.23)	

○ 녹 지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,108.0	-	2,108.0	서고55호 (17.2.23)	

○ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공공 청사	-	마천동 211-45일대	2,788.0 (1,525.0)	-	2,788.0 (1,525.0)	송고31호 (094.6.28)	

주) 괄호 내용은 마천4구역 내 면적을 의미함

(라) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	마천4재정비 촉진구역	170.00	증) 86.28	256.28	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획조정기준」 적용
	커뮤니티지원시설		3,900.00	증) 252.26	4,152.26	
	작은도서관		210.00	증) 194.14	404.14	
	어린이집		580.00	증) 127.82	707.82	
	경비실		80.00	증) 8.56	88.56	
	노인정		375.00	증) 4.85	379.85	
	어린이놀이터		1,500.00	증) 3.64	1,503.64	
	주민운동시설		1,000.00	증) 62.24	1,062.24	
	휴게시설		3개소	증) 3개소	6개소	

주) 주택재개발사업시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

(마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존건축물의 정비·개량계획

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭		면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
마천4 재정비 촉진 구역	기정	60,653.0	6-1	44,185.0	송파구 마천동 323번지 일대	261	-	-	261	-	
			6-3	1,301.0	송파구 마천동 331-66번지 일대						

○ 건축시설계획

구역구분			가구 또는 획지구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	높이	
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	평균 층수						최고 층수	
마천 4구역	기정	60,653.0	6-1	44,185.0	송파구 마천동 323번지 일대	132,509.0	공동 주택	30 이하	300 이하	30 이하	33 이하
			6-3	1,301.0	송파구 마천동 331-66번지 일대	2,602.0	택시 차고지	-	-	-	-
	변경	60,653.0	6-1	44,185.0	송파구 마천동 323번지 일대	132,492.1	공동 주택	30 이하	300 이하	30 이하	33 이하
			6-3	1,301.0	송파구 마천동 331-66번지 일대	2,602.0	택시 차고지	-	-	-	-
주택 규모 및 규모별 건설비율			•총 호수 : 1,389호 (임대 307호) → 1,383호 (임대 307호) - 전용면적 60㎡이하 : 704호 → 721호 - 전용면적 60~85㎡이하 : 654호 → 630호 - 전용면적 85㎡초과 : 31호 → 32호								
건축물의 건축선에 관한 계획			•마천동길변 : 10m(도로경계선으로부터 3m구간에 지상권을 설정하여 관리청에 권한 위임) - 지상권 설정 구간 : 폭원 = 3m, 길이 = 235.0m, 면적 = 663.5㎡ •인성복지관길변, 성내천대체도로변, 이면도로변 및 성내천변 : 6m •존치시설변 : 3m								

주1) 건축물 배치계획 변경에 따른 세대수 변경

주2) 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 법정 기준 내에서 사업시행단계에서 확정

주3) 마천동길변 지상권이 설정되는 부분은 재정비위원회 심의('16.11.08)시 나온 의견(대지내 공지에 가감속차로 설치)을 반영하는 사항이고, 향후 사업시행인가시 도로설계, 측량 결과 등에 따라 길이, 면적 등은 변동될 수 있으며, 지상권이 설정된 구간 내에 필요시 도로 관련 시설물 등을 설치할 수 있음

(바) 정비사업 시행계획 : 변경없음

○ 기존건축물의 정비·개량계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	2017	주택재개발조합	-	-	

(사) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

결정구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대규모(전용면적)	호수	비고
기정	마천4 재정비 촉진구역	44,185.0	40㎡이하	104호	
			40~50㎡이하	142호	
			50~60㎡이하	25호	
			60㎡초과	36호	
			소 계	307호	

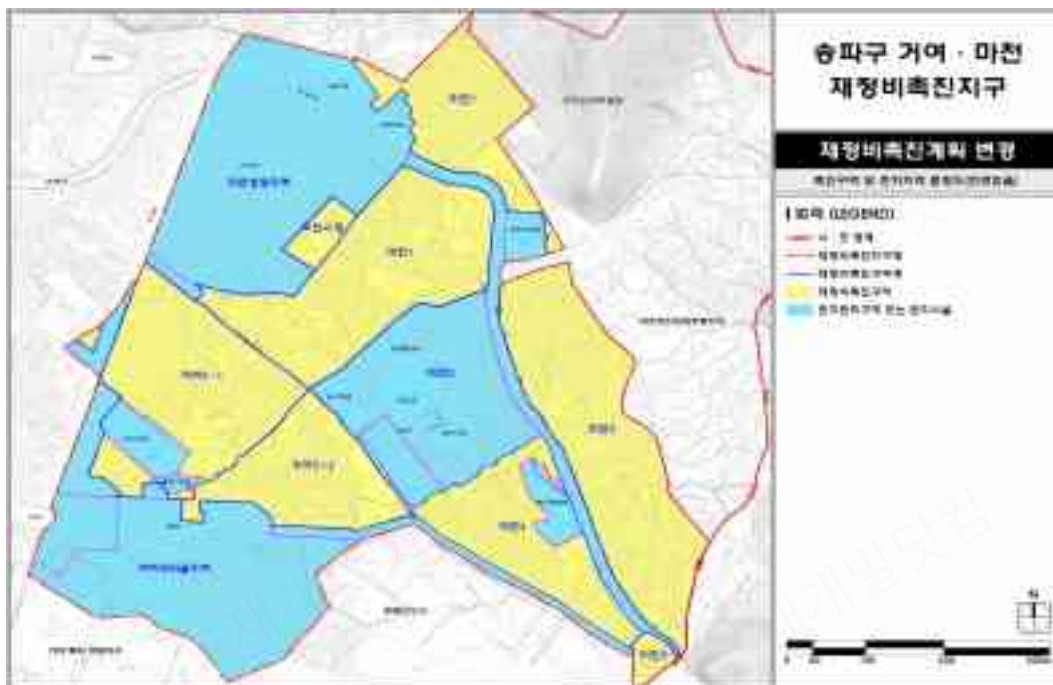
- 21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음
- 22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서 : 변경없음
도시관리계획 결정 중 용도지역 및 용도지구의 결정·변경과 도시계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위 내에서 사업시행인가일을 기준하여 재정비촉진계획 결정(변경)권자가 별도 결정·고시한다.
5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
6. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 송파구 주거사업과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7222) 및 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2897, 02-2147-2903)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 마천1재정비촉진구역은 재정비촉진계획 결정처분 취소소송 일부 패소('14.03.13)된 구역이나, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제13조의2 규정에 의거 서울특별시 도시재정비위원회 심의를 거쳐 재정비촉진계획 변경절차를 현재 진행(송파구)중이므로, 본 고시 조서에는 해당내용이 반영되어 있지 않음.

불임 : 관계도면

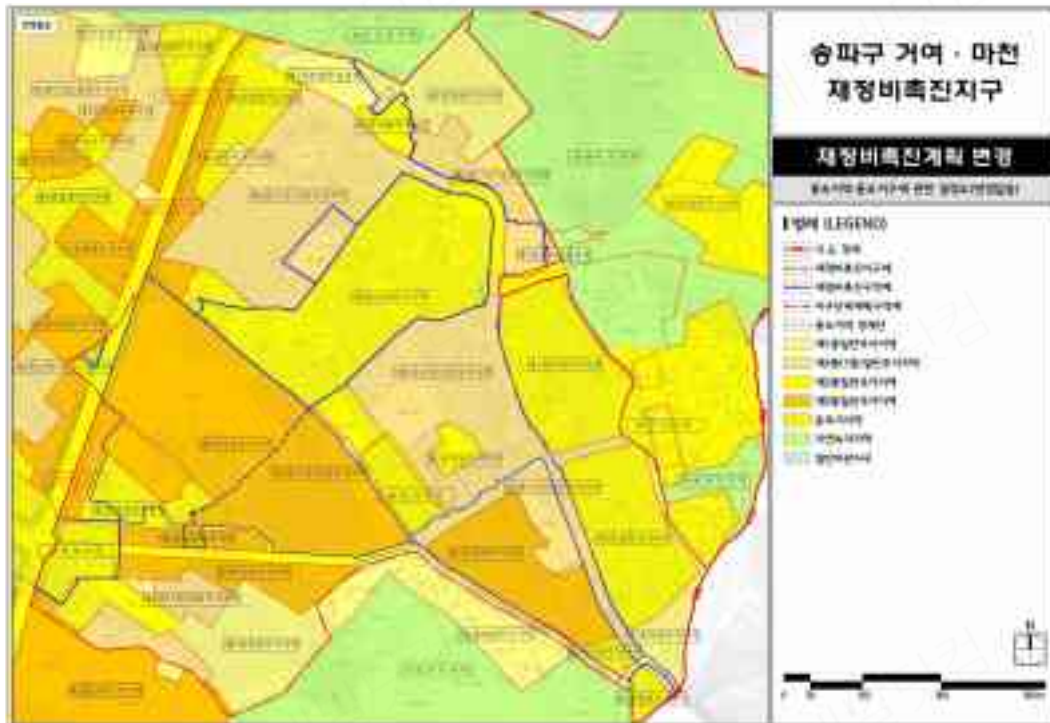
○ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



○ 촉진구역 및 존치지역 결정도(변경없음)



○ 용도지역 결정도(변경없음)



○ 도시기반시설에 관한 결정도(변경없음)



○ 토지이용계획에 관한 결정도(기정)



○ 토지이용계획에 관한 결정도(변경)

