

◆ 서울특별시고시 제2024-439호

**거여·마천재정비촉진지구 변경 지정,
재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 거여·마천뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28.)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18.), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7.), 제2011-98호(2011.4.21.), 제2011-112호(2011.5.6.), 제2011-259호(2011.9.8.), 제2011-420호(2011.12.29.), 제2012-7호(2012.1.12.), 제2012-115호(2012.5.10.), 제2012-191호(2012.7.26.), 제2013-190호(2013.6.20.), 제2013-446호(2013.12.26.), 제2014-378호(2014.11.6.), 제2014-422호(2014.12.11.), 제2017-55호(2017.2.23.), 제2017-196호(2017.6.1.), 제2018-403호(2018.12.13.), 제2019-239호(2019.7.25.), 제2020-6호(2020.1.2.), 제2020-562호(2020.12.24.), 제2021-31호(2021.1.21.), 제2021-142호(2021.3.25.), 제2022-388호(2022.9.22.), 제2022-419호(2022.10.20.), 제2022-435호(2022.11.3.), 제2023-13호(2023.1.12.), 제2023-332호(2023.8.3.), 제2024-424호(2024.8.29.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조, 제12조 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 거여·마천재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 12일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정 목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비촉진지구	주거지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,044,308.3	-	1,044,308.3	노후불량주택이 밀집되고, 도로공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 변경없음

○ 기준년도 2009년, 목표연도 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지 이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.0	-
촉진 지구	주거 용지	소 계	707,086.0	감) 364.3	706,721.7	67.7	-
		공동주택 (연도형주거)	416,439.3 (16,112.0)	증) 82,629.4	499,068.7 (16,112.0)	47.8	-
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.9	-
		종교용지	6,031.5	-	6,031.5	0.6	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.3	덕왕기업, 명신운수
		존치관리	271,856.2	감) 82,993.7	188,862.5	18.1	-
	정비 기반 시설등 용지	소 계	337,222.3	증) 364.3	337,586.6	32.3	-
		도로	207,004.3	감) 18,749.7	188,254.6	18.0	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.1	-
		공원	44,708.2	증) 5,714.0	50,422.2	4.8	-
		녹지	3,652.9	-	3,652.9	0.4	-
		광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2	-
		하천	25,811.9	-	25,811.9	2.5	성내천
		학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9	마천초교, 남천초교
		공공청사	11,660.6	증) 2,761.6	14,422.2	1.4	-
		사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.5	-
		공공공지	8,444.4	증) 10,638.4	19,082.8	1.8	-

구 분			면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
		주차장	731.0	-	731.0	0.1	-
		공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.5	-
		유치원	300.0	-	300.0	0.0	-
		보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.1	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (53,156인 / 15,403세대)

○ 총괄

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		13,783	증) 1,620	15,403	48,743	증) 4,413	53,156	-
재정비촉진구역	소 계	11,118	증) 2,041	13,159	29,907	증) 5,491	35,398	2.69인 적용
	60㎡ 이하	5,351	증) 666	6,017	14,394	증) 1,792	16,186	-
	60~85㎡ 이하	5,001	증) 1,145	6,146	13,452	증) 3,081	16,533	부분임대 포함
	85㎡ 초과	766	증) 230	996	2,060	증) 619	2,679	-
존치지역		2,665	감) 421	2,244	18,836	감) 1,078	17,758	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

○ 구역별 인구·주택 수용계획

구 분			현황(호)	계획(호)			
				분양	임대	존치	합 계
합 계			8,885	10,574	2,585	2,244	15,403
재정비촉진구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185

구 분		현황(호)	계획(호)			
			분양	임대	존치	합 계
	마천1	1,605	2,018	395	-	2,413
	마천3	1,698	1,952	398	-	2,350
	마천4	714	1,051	321	-	1,372
	거여새마을	285	1,186	468	-	1,654
	마천5	421	1,633	408	-	2,041
존치관리구역		1,088	-	-	2,244	2,244
존치지역 (거여역 일대, 마천성당)		430	-	-		
마천2구역		726	-	-		

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 마천5 재정비촉진구역의 현황 주택(호)수는 기존 존치지역 현황 주택(호)수를 면적에 따라 배분하여 산정

※ 거여새마을구역 부분임대 계획은 향후 사업시행계획인가 시 주민 의견 등을 반영하여 계획

※ 마천성당 존치지역의 일부를 마천5 재정비촉진구역으로 신규 지정

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

○ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계		21,110.4	-	21,110.4	-
마천초등학교	마천동 183-4 일대	10,921.0	-	10,921.0	-
남천초등학교	마천동 67 일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 362-20 일대	300.0	-	300.0	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계		25,259.7	증) 13,400.0	38,659.7	

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1 일대	3,291.5	-	3,291.5	- 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129 일대	750.0	-	750.0	여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45 일대	2,670.1	-	2,670.1	- 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2 일대	4,949.0	-	4,949.0	청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지 시설
공공청사 (복합청사)	마천동 127-1 일대 (마천5구역)	-	증) 2,059.8	2,059.8	주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사 (파출소)	마천동 126-4 일대 (마천5구역)	-	증) 701.8	701.8	마천파출소 이전 존치
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9 일대	2,290.0	-	2,290.0	노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1 일대 (거여새마을구역)	2,864.7	-	2,864.7	노인복지시설, 어린이집
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,431.4	-	1,431.4	공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,635.0	-	5,635.0	공공공지→개발수요 발생 시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6 일대 (마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	공공공지 신설→마천1구역 내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	-	증) 10,638.4	10,638.4	미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식 공간으로 활용

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
합 계				44,708.5	증) 5,714.0	50,422.5	-
근린공원	소 계			10,503.9	증) 7,214.3	17,718.2	2개소
	1	항유근린공원	거여동 200-4 일대	10,503.9	-	10,503.9	-
	2	근린공원	마천동 75-7 일대	-	증) 7,214.3	7,214.3	신설
어린이 공원	소 계			5,759.3	감) 1,500.3	4,259.0	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5 일대	75.0	-	75.0	-
	2	용마공원	마천동 45	1,500.3(주)	감) 1,500.3	0.0	현황공원 폐지
	3	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	4	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	5	-	마천동 71-2 일대	2,134.0	-	2,134.0	-
소공원	소 계			28,445.3	-	28,445.3	9개소
	1	①	거여동 181-143 일대	1,108.3	-	1,108.3	-
	2	②	마천동 327-7 일대	1,501.2	-	1,501.2	-
	3	A	마천동 363-2 일대	991.0	-	991.0	-
	4	B	마천동 364-8 일대	4,977.0	-	4,977.0	-
	5	C	마천동 276 일대	6,757.0	-	6,757.0	-
	6	D	마천동 586 일대	612.0	-	612.0	-
	7	③	마천동 157-7 일대	1,373.0	-	1,373.0	-
	8	④	마천동 158-8 일대	5,625.0	-	5,625.0	-
	9	⑤	거여동 225-133 일대	5,500.8	-	5,500.8	-

※ 주) 용마공원 면적은 도시계획시설 결정된 면적(1,500㎡)과 공부상 면적이 상이하여 공부 면적 기준으로 정리함

○ 녹지 : 변경없음

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계		3,652.9	-	3,652.9	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	2,078.8	-	2,078.8	마천4구역
연결녹지	거여동 35-7 일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

5) 교통계획 : 변경

- 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(Ⅰ. ⑦ 교통계획 및 별첨1. 교통성검토서)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경

- 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천1	C	마천동	194-1	14.8ha	210% (150%)	-	60% (60%)	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천4	C	마천동	323	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여 새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
신설	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기정	변경	변경후			
합 계				1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			585,049.9	증) 106,514.4	691,564.3	66.2	-	7개소
	거여 2구역	1지구	거여동 180 일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234 일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3 일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1 일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283 일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323 일대	60,080.8	-	60,080.8	5.8	주택재개발	-

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기정	변경	변경후			
	거여새마을구역	거여동 549 일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
	마천5구역	마천동 45 일대	-	증) 106,514.4	106,514.4	10.2	주택재개발	-
준치 관리 구역	소 계		459,258.4	감) 106,514.4	352,744.0	33.8	-	5개소
	준치시설	-	145,852.6	-	145,852.6	14.0	-	-
	마천성당	마천동 93-5 일대	163,480.0	감) 106,514.4	56,965.6	5.4	-	-
	거여역 일대	거여동 549 일대	51,709.8	-	51,709.8	5.0	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)	마천동 183 일대 (마천동 307-48 일대)	80,944.0 (12,485.0)	-	80,944.0 (12,485.0)	7.8	-	-
	거여2 지구단위계획구역	거여동 37 일대	17,272.0	-	17,272.0	1.6	-	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합 계		1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	85,763.4	증) 5,714.0	91,477.4	8.8
	제2종(7층)일반주거지역	291,132.7	감) 78,867.8	212,264.9	20.3
	제2종일반주거지역	364,186.2	증) 66,272.4	430,458.6	41.2
	제3종일반주거지역	269,940.3	증) 6,881.4	276,821.7	26.5
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.0

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

- 라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
 마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
 바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음
 사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	106,514.4	-	106,514.4	100.0	-
제1종일반주거지역	1,500.3	증) 5,714.0	7,214.3	6.8	-
제2종(7층)일반주거지역	78,867.8	감) 78,867.8	-	-	-
제2종일반주거지역	20,329.5	증) 66,272.4	86,601.9	81.3	-
제3종일반주거지역	5,816.8	증) 6,881.4	12,698.2	11.9	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등 건축계획 : 변경

구 분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이		비 고
				기준(%)	(법적) 상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	230.0	275.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	230.0	277.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60 이하	-	400.0 이하	15 이하/15 이하	60 이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210.0	227.4 이하	22 이하/25 이하	100 이하	재정비촉진구역
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210.0	270.5 이하	22 이하/25 이하	119 이하	재정비촉진구역

구 분	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이		비 고
			기준(%)	(법적) 상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
마천4구역	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.0	300.0 이하	30 이하/33 이하	123 이하	재정비촉진구역
마천5구역	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	209.27	250.0 이하	-/39 이하	130 이하	재정비촉진구역
거여새마을구역	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.0	282.0 이하	-/35 이하	132 이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 최고높이는 건축물 높이임

※ 마천1구역 상한용적률은 가중평균용적률임(제1종일반주거지역은 150.0%, 제2종일반주거지역은 263.7%)

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 재정비촉진지구 기반시설 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
재정비촉진지구		1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.0
소 계		337,222.3	증) 364.3	337,586.6	32.3
기 반 시 설	도로	207,004.3	감) 18,749.7	188,254.6	18.0
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1
	공원	44,708.2	증) 5,714.0	50,422.2	4.8
	녹지	3,652.9	-	3,652.9	0.4
	광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2
	하천	25,811.9	-	25,811.9	2.5
	학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9
	공공청사	11,660.6	증) 2,761.6	14,422.2	1.4
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.5
	공공공지	8,444.4	증) 10,638.4	19,082.8	1.8
	주차장	731.0	-	731.0	0.1
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.5
	유치원	300.0	-	300.0	0.0
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.1

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

나) 재정비촉진구역별 기반시설 등 분담 : 변경

(단위 : m², %)

구분	거여2	마천 시장	마천1	마천3	마천4	거여 새마을	마천5	존치지역		지구전체		구성비 (%)
							신설	기정	변경	기정	변경	
면적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	133,830.0	60,080.8	71,922.4	106,514.4	459,258.4	352,744.0	1,044,308.3	1,044,308.3	100.0
합계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	44,608.0 ※4,662.0	14,727.9	18,201.1 ※6,264.7	27,967.2 ※3,843.7	174,968.2	151,447.5	341,063.2 ※14,017.4	345,509.7 ※17,861.1	33.09
도로	23,820.4	2,588.0	24,924.5	20,216.0	9,740.8	5,143.7	3,270.7	120,570.9	98,550.5	207,004.3	188,254.6	18.03
보행자 도로	-	-	-	-	-	851.0	-	-	-	851.0	851.0	0.08
공원	11,612.2	-	8,952.0	12,725.0	1,501.2	5,500.8	7,214.3	4,417.0	2,916.7	44,708.2	50,422.2	4.83
녹지	436.1	-	-	-	2,078.8	-	-	1,138.0	1,138.0	3,652.9	3,652.9	0.35
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	2,140.9	0.21
하천	-	-	613.0	-	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학교	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공 청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	4,949.0 ※3,759.0	1,407.1	-	2,761.6 ※2,038.8	2,568.0	2,568.0	11,660.6 ※4,447.6	14,422.2 ※6,486.4	1.38
사회 복지 시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	2,864.7 ※3,864.0	-	-	-	5,154.7 ※6,266.1	5,154.7 ※6,266.1	0.49
공공 공지 (미래 공공 용지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,378.0	-	-	-	10,638.4	-	-	8,444.4 (5,635.0)	19,082.8 (5,635.0)	1.83
주차장	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	731.0	731.0	0.07
자동차 정류장	-	-	-	5,218.0 ※279.0	-	-	-	-	-	5,218.0 ※279.0	5,218.0 ※279.0	0.50
유치원	-	-	-	300.0 ※113.0	-	-	-	-	-	300.0 ※113.0	300.0 ※113.0	0.03
보육 시설	-	-	-	1,200.0 ※511.0	-	-	-	-	-	1,200.0 ※511.0	1,200.0 ※511.0	0.11
임대 주택	-	-	-	-	-	3,840.9 ※2,400.7	4,082.2 ※1,804.9	-	-	3,840.9 ※2,400.7	7,923.1 ※4,205.6	0.76

- ※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영
 ※ “※”은 시설 기부채납에 따른 건축물 환산부지 면적임
 ※ 마천1구역의 건축시설면적(3,090.7㎡)은 공공청사 688.6㎡, 사회복지시설 2,402.1㎡임
 ※ 마천3구역의 건축시설면적(4,662.0㎡)은 공공청사 3,759.0㎡, 보육시설 511.0㎡, 유치원 113.0㎡, 공용버스차고지 279.0㎡임
 ※ 거여새마을구역의 건축시설면적(6,264.7㎡)은 사회복지시설 3,864.0㎡, 임대주택 2,400.7㎡임
 ※ 마천5구역의 건축시설면적(3,843.7㎡)은 공공청사 2,038.8㎡(=복합청사 1,793.9㎡ + 파출소 244.9㎡), 임대주택 1,804.9㎡임

구 분	합 계		재정비촉진구역					
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	거여새마을	마천5
재정비촉진구역 면적(㎡)①	575,292.9	681,807.3	160,961.7	148,498.0	133,830.0	60,080.8	71,922.4	106,514.4
평균 분담률(%)②	11.70	11.44	11.44					
계획기반시설등 면적(㎡)③	177,524.4	209,335.3	47,062.5	41,998.2	49,270.0	14,727.9	24,465.8	31,810.9
계획기반시설 내 국공유지 면적(㎡)④	37,424.2	41,648.9	13,029.7	7,012.6	10,521.0	2,655.8	4,205.1	4,224.7
기존기반시설 내 국공유지 면적(㎡)⑤	72,768.6	89,666.9	16,308.6	18,698.4	19,518.0	5,188.0	13,055.6	16,898.3
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-
순분담 면적(㎡)=③-④-⑤-⑥	67,331.6	78,019.5	17,724.2	16,287.2	19,231.0	6,884.1	7,205.1	10,687.9
순분담 비율(%)	11.70	11.44	11.01	10.97	14.37	11.46	10.02	10.03

- ※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택 : 변경

구분		도정법에 의한 임대주택 건설								도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠								심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉡					합계 (비율, %)				
		의무임대 ㉢					국민주택규모 임대 ㉣			임대주택 건설					장기전세 건설												
																		소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	소계	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	소계	40㎡ 이하
거 여 2	계	474	238	180	56	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595 (24.9)	302 (29.5)	222 (31.4)	71 (19.1)	-
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	43	16	16	11	-	2	-	-	-	32	29	3	-	-	368 (15.4)	192 (18.8)	128 (18.1)	48 (12.9)	-
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227 (9.5)	110 (10.7)	94 (13.3)	23 (6.2)	-
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395 (16.5)	296 (29.0)	99 (14.0)	-	-

구분		도정법에 의한 임대주택 건설								도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉔								심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉕				합계 (비율, %)							
		의무임대 ㉑					국민주택규모 임대 ㉒			임대주택 건설				장기전세 건설															
		소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	소계	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	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㎡ ~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡
마천3	287	136	134	17	-	-	-	-	57	-	-	21	36	-	-	-	-	-	54	21	21	12	-	398 (16.7)	157 (15.4)	155 (21.9)	50 (13.5)	36 (12.6)	
마천4	155	68	71	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146	26	60	60	-	20	10	10	-	-	321 (13.4)	104 (10.2)	141 (19.9)	76 (20.4)	-	
거여 새마을	174	83	91	-	-	130	89	41	73	-	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377 (15.8)	83 (8.1)	91 (12.8)	89 (23.9)	114 (39.9)	
마천5	252	80	-	86	86	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (12.7)	80 (7.8)	-	86 (23.1)	136 (47.5)	
합계	기정	1,457	798	570	89	-	130	89	41	193	25	25	34	109	146	26	60	60	-	160	93	53	14	-	2,086	942	708	286	150
	변경	1,709	878	570	175	86	130	89	41	243	25	25	34	159	146	26	60	60	-	160	93	53	14	-	2,388	1,022	708	372	286

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ ㉑ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉒ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉔ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

※ ㉕ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

나) 기부채납 임대주택 : 변경

구분	소계	40㎡~60㎡	60㎡~85㎡	비고
합계	197	53	144	-
거여새마을구역	91	-	91	84㎡형
마천5구역	106	53	53	59㎡형, 84㎡형

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해당구역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12. 이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년경	2025년경	마천1구역	
기정	3단계	2017	2021년경	2024년경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12. 이후	2022. 6	마천4구역	
기정	3단계	2023	2025년경	2028년경	거여새마을구역	
신설	3단계	2024	2026년경	2029년경	마천5구역	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 결정(신설)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

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(Ⅰ. Ⅱ 상가의 분포 및 수용계획)에 명시

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경(신설)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	마천5 재정비촉진구역 (재개발사업)	송파구 마천동 45 일대	-	증) 106,514.4	106,514.4	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

■ 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정 비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정 비례율 : 109.93% $\Rightarrow (18,198\text{억원} - 9,993\text{억원}) / 7,463\text{억원} \times 100\% \approx 109.93\%$ - 총수입 추정 : 18,198억원 - 총지출 추정 : 9,993억원 - 종전자산 총액 추정 : 7,463억원																		
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 X 보정률(1.70~1.75) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2023년) X 토지면적 X 보정률(1.40~1.70) - 건물 = 개략단가 X 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 594,000원/㎡를 적용함																		
추정 분담금 산출	추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정 비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td><td>539백만원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 X 추정 비례율 (109.93%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>817백만원</td></tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td><td>944백만원</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>1,030백만원</td></tr> <tr> <td>전용 114㎡형</td><td>1,267백만원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	전용 39㎡형	539백만원	개별 종전자산 추정액 X 추정 비례율 (109.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡형	817백만원	전용 74㎡형	944백만원	전용 84㎡형	1,030백만원	전용 114㎡형	1,267백만원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)																
전용 39㎡형	539백만원	개별 종전자산 추정액 X 추정 비례율 (109.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																
전용 59㎡형	817백만원																		
전용 74㎡형	944백만원																		
전용 84㎡형	1,030백만원																		
전용 114㎡형	1,267백만원																		

※ 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		106,514.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	23,885.0	22.4	-
	도로	3,270.7	3.1	-
	공원	7,214.3	6.8	-
	공공공지	10,638.4	10.0	-
	공공청사1(복합청사)	2,059.8	1.9	주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화
	공공청사2(파출소)	701.8	0.6	마천파출소 이전 존치
획지	소 계	82,629.4	77.6	-
	획지	82,629.4	77.6	공동주택 및 부대복리시설

(4) 용도지역 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	106,514.4	-	106,514.4	100.0	-
제1종일반주거지역	1,500.3	증) 5,714.0	7,214.3	6.8	-
제2종(7층)일반주거지역	78,867.8	감) 78,867.8	-	-	-
제2종일반주거지역	20,329.5	증) 66,272.4	86,601.9	81.3	-
제3종일반주거지역	5,816.8	증) 6,881.4	12,698.2	11.9	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	결정(변경) 사유
제1종일반주거지역	• 위치 및 면적 변경 : 1,500.3㎡ → 7,214.3㎡	• 성내천변 근린공원 조성
제2종(7층)일반주거지역	• 면적 변경 : 78,867.8㎡ → 0㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
제2종일반주거지역	• 면적 변경 : 20,329.5㎡ → 86,601.9㎡	
제3종일반주거지역	• 면적 변경 : 5,816.8㎡ → 12,698.2㎡	• 공공공지 및 복합청사 토지 활용도 제고

(5) 도시계획시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
신설	중로	2	A	9~20	국지 도로	70	마천동 128-18	마천동 125-27	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	215	8	국지 도로	91	마천동 43-1	마천동 44-8	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	중로	3	A	11~15	국지 도로	104	마천동 43-1	마천동 94-3	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	1	3	10~14	국지 도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
변경	소로	1	3	10~14	국지 도로	107	마천동 115-32	마천동 125-27	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	소로	1	20	10	국지 도로	189	마천동 111-5	마천동 88-4	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	1	20	10	국지 도로	48	마천동 111-5	마천동 111-5	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	2	208	8	국지 도로	61	마천동 42-4	마천동 42	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	2	208	6	국지 도로	29	마천동 42	마천동 42-1	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	2	213	8	국지 도로	155	마천동 49	마천동 49-10	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	2	213	8	국지 도로	54	마천동 49	마천동 48	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
폐지	소로	2	214	8	국지 도로	170	마천동 47-7	마천동 48	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
신설	소로	2	B	8~9	국지 도로	61	마천동 80-10	마천동 146-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	29	7	국지 도로	253	마천동 111-5	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	3	29	7	국지 도로	168	마천동 111-5	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	30	7	국지 도로	351	마천동 122-42	마천동 141-1	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
기정	소로	3	31	6	국지 도로	241	마천동 87-25	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	3	31	6	국지 도로	61	마천동 140-57	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	34	6	국지 도로	121	마천동 77-1	마천동 80-10	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	36	마천동 43-7	마천동 42-5	일반 도로	-	-	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	-	6~7	국지 도로	424	마천동 126-1	마천동 7 6-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7	국지 도로	59	마천동 126-1	마천동 125-24	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	3	국지 도로	15	마천동 44-13	마천동 44-12	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	70	마천동 44	마천동 44-4	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	19	마천동 42-4	마천동 42-6	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	63	마천동 82-14	마천동 82-3	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	112	마천동 124-16	마천동 95-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	7	국지 도로	108	마천동 84-10	마천동 88-8	일반 도로	-	-	-

※ A, B는 대상지 내 임시도로 번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
-	중로 2-A	• 도로 신설 - B : 9~20m, L : 70m	• 마천로변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설
소로 2-215	중로 3-A	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B : 8m→11~15m, - L : 91m→104m	• 거마로변 공동주택 진출입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 변경
-	소로 2-B	• 도로 신설 - B : 8~9m, L : 61m	• 마천시장길(마천로45길)변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-A	• 도로 신설 - B : 6m, L : 36m	• 인접 대지(마천동 42-8) 주차장 진입로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-31	소로 3-31	• 도로 연장 변경 - L : 241m→61m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 1-3	소로 1-3	• 도로 연장 변경 - L : 182m→107m	
소로 1-20	소로 1-20	• 도로 연장 변경 - L : 189m→48m	
소로 2-208	소로 2-208	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B : 8m→6m, - L : 61m→29m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 폭원 및 연장 변경
소로 2-213	소로 2-213	• 도로 연장 변경 - L : 155m→54m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로 2-214	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-29	소로 3-29	• 도로 연장 변경 - L : 253m→168m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 3-30	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-34	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 연장 변경 - L : 424m→59m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	마천동 45	1,500.3	감) 1,500.3	-	건고364호 (81.9.26)	용마 공원
신설	⑥	근린공원	마천동 75-7 일대	-	증) 7,214.3	7,214.3	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
어린이공원	• 공원 폐지 - 면적 : 1,500.3㎡	• 촉진사업 추진에 따른 기존 기반시설 폐지
근린공원	• 공원 신설 - 면적 : 7,214.3㎡	• 거주민의 여가휴식 기능을 위해 초등학교 인근 근린공원 신설 (성내천 복원 계획 반영)

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	④	공공공지	마천동 151-3 일대	-	증) 10,638.4	10,638.4	-	-

※ 공공공지는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 공공공지는 미래 행정 수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정함

※ 공공공지의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정 도서에 합의서 첨부함

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 10,638.4㎡	미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식공간으로 활용하기 위해 공공공지 신설

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	시설의 종류	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	공공청사1	복합청사	마천동 127-7 일대	-	증) 2,059.8	2,059.8	-	-
신설	㉕	공공청사2	파출소	마천동 126-4 일대	-	증) 701.8	701.8	-	-

- ※ 사업제안자는 안·허가 시점을 기준으로 원가 계산한 내역서를 검증하여 안·허가 시점에 확정된 시설과 동일한 성능 및 품질의 시설을 준공 시점에 제공함
- ※ 공공청사1(복합청사) 연면적(4,500.0㎡) : 주민센터(1,712.5㎡), 어린이집(825.0㎡), 키움센터(625.0㎡), 서울시 필요시설(1,337.5㎡)
- ※ 주민센터, 어린이집, 키움센터는 송파구로 귀속되며, 송파구청장이 운영 및 관리함
- ※ 서울시 필요시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 및 관리함
- ※ 공공청사1(복합청사)의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정 도서에 합의서 첨부함
- ※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축 연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
공공청사1	복합청사 신설 - 면적 : 2,059.8㎡	촉진사업 추진에 따라 기존 마천2동 주민센터, 산성 어린이집 이전 및 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사2	파출소 신설 - 면적 : 701.8㎡	촉진사업 추진에 따라 기존 마천파출소 이전 존치

(6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

○ 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	마천5 재정비촉진구역	106,514.4	획지	82,629.4	마천동 45 일대	434	-	-	434	-	-

○ 건축시설계획

구분	구 역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수																																																																																																																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	법적 상한																																																																																																																	
신설	마천5 재정비 촉진구역	106,514.4	획지	82,629.4	마천동 45 일대	공동주택 및 부대복리시설	제2종 일반주거지 역	50 이하	237.15 이하	250 이하	130m/ 39층 이하																																																																																																																
• 주택공급계획 : 2,041세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><thead><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></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td>2,041</td><td>100.0%</td><td>1,633</td><td>80.0%</td><td>408</td><td>20.0%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>187</td><td>9.2%</td><td>107</td><td>5.2%</td><td>80</td><td>4.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>479</td><td>23.5%</td><td>340</td><td>16.7%</td><td>139</td><td>6.8%</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>544</td><td>26.6%</td><td>433</td><td>21.2%</td><td>111</td><td>5.4%</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>601</td><td>29.4%</td><td>523</td><td>25.6%</td><td>78</td><td>3.8%</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>114㎡</td><td>230</td><td>11.3%</td><td>230</td><td>11.3%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table> • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 88.7% • 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 20.0% <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">임대주택 세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>재개발 의무</th><th>법적상한</th><th>기부채납</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td>408</td><td>252</td><td>50</td><td>106</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>80</td><td>80</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>139</td><td>86</td><td>-</td><td>53</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>111</td><td>86</td><td>25</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>78</td><td>-</td><td>25</td><td>53</td><td>-</td></tr></tbody></table> • 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 - 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 임대주택 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 증가된 세대수, 연면적 제외) ⇒ 연면적의 10.01% 계획 (30,558.55㎡, 252세대) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하의 임대주택으로 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 임대주택 제외) ⇒ 252세대 × 30% = 76세대(기준) ≤ 80세대(계획)												구분		세대수(비율)						비고	합 계		분 양		임 대		합계		2,041	100.0%	1,633	80.0%	408	20.0%	-	85㎡ 이하	39㎡	187	9.2%	107	5.2%	80	4.0%	-	59㎡	479	23.5%	340	16.7%	139	6.8%	-	74㎡	544	26.6%	433	21.2%	111	5.4%	-	84㎡	601	29.4%	523	25.6%	78	3.8%	-	85㎡ 초과		114㎡	230	11.3%	230	11.3%	-	-	-	구분		임대주택 세대수				비고	합 계	재개발 의무	법적상한	기부채납	합계		408	252	50	106	-	40㎡ 이하	39㎡	80	80	-	-	-	40~60㎡ 이하	59㎡	139	86	-	53	-	60~85㎡ 이하	74㎡	111	86	25	-	-	84㎡	78	-	25	53	-
구분		세대수(비율)						비고																																																																																																																			
		합 계		분 양		임 대																																																																																																																					
합계		2,041	100.0%	1,633	80.0%	408	20.0%	-																																																																																																																			
85㎡ 이하	39㎡	187	9.2%	107	5.2%	80	4.0%	-																																																																																																																			
	59㎡	479	23.5%	340	16.7%	139	6.8%	-																																																																																																																			
	74㎡	544	26.6%	433	21.2%	111	5.4%	-																																																																																																																			
	84㎡	601	29.4%	523	25.6%	78	3.8%	-																																																																																																																			
85㎡ 초과		114㎡	230	11.3%	230	11.3%	-	-	-																																																																																																																		
구분		임대주택 세대수				비고																																																																																																																					
		합 계	재개발 의무	법적상한	기부채납																																																																																																																						
합계		408	252	50	106	-																																																																																																																					
40㎡ 이하	39㎡	80	80	-	-	-																																																																																																																					
40~60㎡ 이하	59㎡	139	86	-	53	-																																																																																																																					
60~85㎡ 이하	74㎡	111	86	25	-	-																																																																																																																					
	84㎡	78	-	25	53	-																																																																																																																					
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 지정 - 획지 및 공공보행통로변 : 3m 이상 - 공공청사변 : 3m 이상 - 중로3-A변 : 3m 이상 (보도형 전면공지로 계획, 구분지상권 설정) - 공공공지변 : 3m 이상 • 벽면한계선 지정 : 건축한계선으로부터 3m 이상																																																																																																																											

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	법적 상한	
			(쾌적한 보행환경을 위해 건축한계선 내 보도형 전면공지로 조성되는 구간에 한함) ※ 건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름								
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 2개소 : 폭원 6m (구분지상권 설정)								
심의완화 사항			• 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 • 법적상한용적률 완화 • 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)								

※ 건축한계선(거마로 진입도로변 보도형 전면공지) 및 공공보행통로(폭원 6m)는 구분지상권을 설정하며, 지상권자는 송파구청, 존속기간은 영구로登記하고 이를 담보하기 위하여 추후 송파구, 조합 간 합의서를 체결하며, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

○ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	합 계 (구역 면적) (㎡)	획지 면적 (공동주택 용지)(㎡)	새로 설치하는 공공시설등 면적(㎡)				새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)
			소 계	정비기반 시설	정비기반시설 외 공공시설등			
					토지 및 지분	건축물 환산		
	106,514.4	82,629.4	31,810.9	21,123.4	6,843.8	3,843.7	4,224.7	16,898.3
공공 시설등 제공 면적	소개	• 순부담율 : 10.03% (축진구역 면적 대비) • 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 31,810.9㎡ - 4,224.7㎡ - 16,898.3㎡ = 10,687.9㎡						
	토지	• 정비기반시설 : 21,123.4㎡ - 도로 : 3,270.7㎡, 공원 : 7,214.3㎡, 공공공지 : 10,638.4㎡ • 정비기반시설 외 공공시설등 : 2,761.6㎡ - 복합청사 : 2,059.8㎡, 파출소 : 701.8㎡						
	토지 지분	• 정비기반시설 외 공공시설등 : 4,082.2㎡ - 임대주택 : 4,082.2㎡						
	건축물 환산	• 복합청사(주민센터) 환산부지 : 641.1㎡ (연면적 1,712.5㎡) • 복합청사(어린이집) 환산부지 : 354.0㎡ (연면적 825.0㎡) • 복합청사(키움센터) 환산부지 : 253.0㎡ (연면적 625.0㎡) • 복합청사(공공청사) 환산부지 : 545.8㎡ (연면적 1,337.5㎡) • 파출소 환산부지 : 244.9㎡ (연면적 600.0㎡)				• 임대주택 환산부지 : 1,804.9㎡ - 연면적 15,845.61㎡ - 총 106세대 = 전용 59㎡ 53세대, 전용 84㎡ 53세대		
용적률	기준	• 기준용적률 : 209.27% (소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 상향)						

구 분		산 정 내 용
정비 계획 (상한)		- 정비계획 용적률 : 237.15% 이하 = 기준용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7~1.0 × α현금·건축물)} = 209.27% × {(1+1.3×0.8405×0.0843) + (1.0×0.0230 + 0.7×0.0260)} = 237.15%
	α토지	= 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 6,620.4㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0843
	α현금· 건축물	[공공임대주택] = 공공시설등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 1,804.9㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0230
		[공공임대주택 외] = 공공시설등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 2,038.8㎡ / 78,547.2㎡ = 0.0260
	가중치	= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 175.88% ÷ 209.27% = 0.8405
법적 상한		※ 막다른 도로(6m) 제공 면적(223.8㎡)은 α토지 등 상한용적률 산정에서 제외 ※ 상한용적률, 가중치는 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정('23.12)」 적용 ※ 재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선(공공주택지원과-23010호)에 따라 공공임대주택은 건축물 계수 1.0 적용
		250% 이하 (건축계획 용적률 적용)

(7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증·감	계획	
재개발사업	구역 지정 고시일로부터 4년 이내	마천5 재정비촉진구역 재개발사업조합(예정)	1,618	423	2,041	-

(8) 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(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 「도시재정비 촉진법」 제31조에 따라 세입자의 주거 안정과 개발 이익 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급하여야 하며, 「도시재정비 촉진법 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.

○ 임대주택 건설 계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 주거전용면적 40㎡ 이하 ※ 세대수, 연면적, 전체 임대주택 세대수 산정 시 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외				
산출 내용	- 재개발 임대주택 건설계획 : 252세대 - 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(305,147.11㎡)의 10% 이상 임대주택 건설 $\Rightarrow 305,147.11\text{㎡} \times 10\% = 30,514.71\text{㎡}$ 이상 < 30,558.55㎡(252세대) 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설 $\Rightarrow 252\text{세대} \times 30\% = 76\text{세대}$ 이상 < 80세대 계획				
임대주택 확보계획	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비율(%)
	합 계	-	252	30,558.55	100.0
	39	83.77	80	6,701.60	31.8
	59	124.30	86	10,689.80	34.1
	74	153.11	86	13,167.46	34.1

※ 계약면적 소수점 셋째 자리에서 반올림함에 따라 연면적 합계 소수점 이하 차이 발생

○ 증가용적률 적용 임대주택

계획 기준		• 임대주택 공급 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상				
산출 내용	법적상한용적률 (건축계획)	• 250% 이하(249.77%)				
	상한용적률	• 237.15%				
	증가용적률	• 249.77% - 237.15% = 12.62%				
	증가용적률의 50%	• 12.62% × 50% = 6.31% • 6.31% × 82,629.4㎡(획지 면적) = 5,213.92㎡ 이상				
	임대주택 면적	• 5,244.25㎡(50세대) 계획				
임대주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	비 고
		합 계	-	50	5,244.25	≥5,213.92
		74	97.79	25	2,444.75	
		84	111.98	25	2,799.50	

○ 기부채납 임대주택

구 분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	기부채납 면적(㎡)	
						대지지분	건축물 환산
합 계	-	-	-	106	15,845.61	4,082.2	1,804.9
전용 59㎡	59.99	80.05	124.30	53	6,587.9		
전용 84㎡	84.99	111.98	174.67	53	9,257.51		

※ 계약면적 소수점 셋째 자리에서 반올림함에 따라 연면적 합계 소수점 이하 차이 발생

(9) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계 획	
			기 준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	합 계	획지	$(500 + 2,041\text{세대} \times 2.0) \times 1.25$	5,727.5	8,794.1	-
	경로당		$725 + (2,041\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2$	733.2	750.0	지상
	어린이놀이터		$500 + (2,041\text{세대} \times 0.7)$	1,928.7	2,659.1	옥외
	어린이집		$725 + (2,041\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2$	733.2	750.0	지상
	작은도서관		$298 + (2,041\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1$	302.1	310.0	지상
	주민운동시설		-	-	1,200.0	옥외
	다함께돌봄센터		-	66.0	125.0	지상
	주민공동시설		-	-	3,000.0	지상/지하
	근린생활시설		-	-	3,332.0	지상
경비실		-	-	90.0	지상	
관리사무소		$10 + (2,041\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05$	109.6	850.0	지상/지하	

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

(10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

○ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변 지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업 시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역 주민의 민원 발생 최소화	-

구분	계 획 내 용		비고
재난 방지	화재	- 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업 완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	우수유역을 검토하여 지구 주변 지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	- 재해 시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차장 최대한 억제하여 사고 발생 시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통 문제에 대한 처리 방안 계획	-
	범죄예방	취약지역에 대한 순찰 강화, 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

○ 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	계획에의 반영 사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	비오톱유형평가도 3~5등급, 개별비오톱평가도 3등급 및 평가제외지역	계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	- 일부 조경수목 및 일부 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음 - 계획지구 북측에는 천마산 및 천마근린공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음	획지 내 장래 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	토지이용 현황 및 용도지역 조사	기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	표고 26.6~35.2m, 대부분 경사도 10° 미만의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생 시 사면구배와 사면처리를 통해 사업 시행으로 인한 영향 최소화	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조경녹지 확보 계획	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	주변 하천 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수 발생	공사 시 토사유출에 따른 수질 저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	건물 주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생	향후 세부 계획 시 바람 방향을 고려한 건축물 배치	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	계획에의 반영 사항	비고
11	열	열환경 영향 최소화	-	대부분 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변 대비 온도가 높은 편	열섬현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	- 공사업장 장비 가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향 - 운영 시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상	- 세륜측면 살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 - 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	난방 연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	■	공사업장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	- 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 - 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	- 지역 에너지 소비 현황 조사 - 향후 에너지사용량 추정	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	- 공사 시 투입 장비에 의한 소음 발생 - 운영 시 교통 소음 발생	공사 중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진 방음 커버 설치, 녹지 등 식재 공간 조성	-
18	경관	Skyline 보전	■	주변 시설물과의 조화	건물 배치, 높이 설정에 반영	-
		가로녹사율 최소 30%	■	계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최소 1~2%로 조사	조경 공간의 확보	-
		주변경관과의 조화	■	- 대부분 노후 건축물이 입지하고 있음 - 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도	-
19	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	■	- 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 - 계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음	- 주변과 연계하는 녹지축 조성 - 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	전면도로, 폭원, 필지 규모 등을 고려하여 높이 계획을 차등화하였음	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	■	보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요	주변 지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획	-
22	전파장해	-	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	해당 사항 없음	-	-

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 남천초등학교	• 대기질, 소음 및 진동 대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량 속도 제한, 차량 덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사 시 저감 대책 수립 - 건설공사장 소음 관리 요령 준수, 공사 차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화함 • 보행 안전 대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행 안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행 - 보행 안전을 위하여 사업 완료 후 사업지 및 학교 주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시 등)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하겠음	상대 보호 구역

(12) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

(13) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 해당없음

(14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구 분	검토결과	비고
수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수 집중구간 발생 시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해 방지 검토	-
산사태	• 토질의 종류에 따른 안정 구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

(15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

○ 정비구역 주택수급계획

구 분	재정비촉진사업 시행으로 변경 예상 주택호수	기존 세대수	계획 세대수	비 고
신설	증) 423세대	1,618세대	2,041세대	임대 408세대 포함

○ 주변지역 주택수급계획

구 분		개발방식	건폐율 (%)	용적률(%)		높이		계획 세대수 (임대)	진행 현황	비고
				기준(%)	(법적) 상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)			
거여 2구역	1지구	주택재개발	30 이하	230.0	275.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	1,945 (368)	준공	1단계
	2지구	주택재개발	30 이하	230.0	277.0 이하	26 이하/33 이하	123 이하	1,199 (227)	준공	1단계
마천1구역		주택재개발	60 이하	210.0	227.4 이하	22 이하/25 이하	100 이하	2,413 (395)	조합 설립 인가	3단계
마천3구역		주택재개발	60 이하	210.0	270.5 이하	22 이하/25 이하	119 이하	2,350 (398)	조합 설립 인가	3단계
마천4구역		주택재개발	50 이하	210.0	300.0 이하	30 이하/33 이하	123 이하	1,372 (307)	관리 처분 계획 인가	3단계
거여새마을구역		주택재개발	50 이하	210.0	282.0 이하	-/35 이하	132 이하	1,654 (468)	주민 대표 회의 구성	3단계
마천5구역		주택재개발	50 이하	209.27	250.0 이하	-/39 이하	130 이하	2,041 (408)	-	3단계

※ ()는 임대주택

(16) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당없음

(17) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	검토결과	비고
이주 철거지	- 폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합 관리하는 시스템 운영 - 가로등 설치 현황을 파악하여 이주 시작 ~ 철거 완료 시까지 사고 발생 방지도록 정비, 유지 - 유동 인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관 기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 발생 예방 - 이주 등으로 공사 발생 시 공사 출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거 시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄 장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 - 현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄 예방 활동 안내	-
공동주택 건립시	- 범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 - 구역 내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄 발생 예방 - 공사 현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치	-

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 변경 조서 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(Ⅲ. 도시관리계획 결정(변경) 조서)에 명시

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서에 명시

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	마천5 재정비촉진구역 지구단위계획구역	송파구 마천동 45 일대	-	증) 106,514.4	106,514.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	106,514.4	-	106,514.4	100.0	-
제1종일반주거지역	1,500.3	증) 5,714.0	7,214.3	6.8	-
제2종(7층)일반주거지역	78,867.8	감) 78,867.8	-	-	-
제2종일반주거지역	20,329.5	증) 66,272.4	86,601.9	81.3	-
제3종일반주거지역	5,816.8	증) 6,881.4	12,698.2	11.9	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	결정(변경) 사유
제1종일반주거지역	• 위치 및 면적 변경 : 1,500.3㎡ → 7,214.3㎡	• 성내천변 근린공원 조성
제2종(7층)일반주거지역	• 면적 변경 : 78,867.8㎡ → 0㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
제2종일반주거지역	• 면적 변경 : 20,329.5㎡ → 86,601.9㎡	
제3종일반주거지역	• 면적 변경 : 5,816.8㎡ → 12,698.2㎡	• 공공공지 및 복합청사 토지 활용도 제고

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
신설	중로	2	A	9~20	국지 도로	70	마천동 128-18	마천동 125-27	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	215	8	국지 도로	91	마천동 43-1	마천동 44-8	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	중로	3	A	11~15	국지 도로	104	마천동 43-1	마천동 94-3	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	1	3	10~14	국지 도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
변경	소로	1	3	10~14	국지 도로	107	마천동 115-32	마천동 125-27	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	소로	1	20	10	국지 도로	189	마천동 111-5	마천동 88-4	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	1	20	10	국지 도로	48	마천동 111-5	마천동 111-5	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	2	208	8	국지 도로	61	마천동 42-4	마천동 42	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	2	208	6	국지 도로	29	마천동 42	마천동 42-1	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	소로	2	213	8	국지 도로	155	마천동 49	마천동 49-10	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	2	213	8	국지 도로	54	마천동 49	마천동 48	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
폐지	소로	2	214	8	국지 도로	170	마천동 47-7	마천동 48	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
신설	소로	2	B	8~9	국지 도로	61	마천동 80-10	마천동 146-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	29	7	국지 도로	253	마천동 111-5	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	3	29	7	국지 도로	168	마천동 111-5	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	30	7	국지 도로	351	마천동 122-42	마천동 141-1	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
기정	소로	3	31	6	국지 도로	241	마천동 87-25	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	3	31	6	국지 도로	61	마천동 140-57	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	34	6	국지 도로	121	마천동 77-1	마천동 80-10	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	36	마천동 43-7	마천동 42-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6~7	국지 도로	424	마천동 126-1	마천동 7 6-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7	국지 도로	59	마천동 126-1	마천동 125-24	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	3	국지 도로	15	마천동 44-13	마천동 44-12	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	70	마천동 44	마천동 44-4	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	19	마천동 42-4	마천동 42-6	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	63	마천동 82-14	마천동 82-3	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	112	마천동 124-16	마천동 95-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	7	국지 도로	108	마천동 84-10	마천동 88-8	일반 도로	-	-	-

※ A, B는 대상지 내 임시도로 번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
-	중로 2-A	도로 신설 - B : 9~20m, L : 70m	마천로변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로 2-215	중로 3-A	- 도로 폭원 및 연장 변경 - B : 8m→11~15m, - L : 91m→104m	거마로변 공동주택 진출입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 변경
-	소로 2-B	- 도로 신설 - B : 8~9m, L : 61m	마천시장길변 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 신설
-	소로 3-A	- 도로 신설 - B : 6m, L : 36m	인접 대지(마천동 42-8) 주차장 진입로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-31	소로 3-31	- 도로 연장 변경 - L : 241m→61m	촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 1-3	소로 1-3	- 도로 연장 변경 - L : 182m→107m	
소로 1-20	소로 1-20	- 도로 연장 변경 - L : 189m→48m	
소로 2-208	소로 2-208	- 도로 폭원 및 연장 변경 - B : 8m→6m, - L : 61m→29m	촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 폭원 및 연장 변경
소로 2-213	소로 2-213	- 도로 연장 변경 - L : 155m→54m	촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 2-214	-	도로 폐지	촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-29	소로 3-29	- 도로 연장 변경 - L : 253m→168m	촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 3-30	-	도로 폐지	촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-34	-	도로 폐지	촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-	-	- 도로 연장 변경 - L : 424m→59m	촉진사업 추진에 따른 구역내 일부도로 폐지 및 연장 변경
소로 3-	-	도로 폐지	촉진사업 추진에 따른 구역내 도로 폐지
소로 3-	-	도로 폐지	
소로 3-	-	도로 폐지	
소로 3-	-	도로 폐지	
소로 3-	-	도로 폐지	
소로 3-	-	도로 폐지	

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	마천동 45	1,500.3	감) 1,500.3	-	건고364호 (81.9.26)	용마 공원
신설	⑥	근린공원	마천동 75-7 일대	-	증) 7,214.3	7,214.3	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
어린이공원	- 공원 폐지 - 면적 : 1,500.3㎡	촉진사업 추진에 따른 기존 기반시설 폐지
근린공원	- 공원 신설 - 면적 : 7,214.3㎡	거주민의 여가휴식 기능을 위해 초등학교 인근 근린공원 신설 (성내천 복원 계획 반영)

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	④	공공공지	마천동 151-3 일대	-	증) 10,638.4	10,638.4	-	-

※ 공공공지는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 공공공지는 미래 행정 수요에 대응하기 위한 것으로 용도는 공공에서 결정함

※ 공공공지의 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정 도서에 합의서 첨부함

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 공공공지 변경 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 10,638.4㎡	미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식공간으로 활용하기 위해 공공공지 신설

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	시설의 종류	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	⑤	공공청사1	복합청사	마천동 127-7 일대	-	증) 2,059.8	2,059.8	-	-
신설	⑥	공공청사2	파출소	마천동 126-4 일대	-	증) 701.8	701.8	-	-

※ 사업제안자는 인허가 시점을 기준으로 원가 계산한 내역서를 검증하여 인허가 시점에 확정된 시설과 동일한 성능 및 품질의 시설을 준공 시점에 제공함

※ 공공청사1(복합청사) 연면적(4,500.0㎡) : 주민센터(1,712.5㎡), 어린이집(825.0㎡), 키움센터(625.0㎡), 서울시 필요시설(1,337.5㎡)

※ 주민센터, 어린이집, 키움센터는 송파구로 귀속되며, 송파구청장이 운영 및 관리함

※ 서울시 필요시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시가 운영 및 관리함

※ 공공청사1(복합청사)의 재납행정청(관리청) 지정 내용에 대하여 결정 도서에 합의서 첨부함

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축 연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부 용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
공공청사1	복합청사 신설 - 면적 : 2,059.8㎡	촉진사업 추진에 따라 기존 마천2동 주민센터, 산성 어린이집 이전 및 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사2	파출소 신설 - 면적 : 701.8㎡	촉진사업 추진에 따라 기존 마천파출소 이전 존치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
합계		송파구 마천동 45 일대	82,629.4	
신설	-	1 송파구 마천동 45 일대	82,629.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지	용 도		비고
신설	1	허용용도	- 건축법 시행령 [별표1] 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 및 제2호에 따른 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 [별표1] 제3호 및 제4호에 따른 제1종·제2종 근린생활시설 - 단, 총포판매소, 단란주점, 안마시설소 제외	-
		불허용도	허용용도 이외의 용도	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
신설	획지	제2종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용도지역	용적률(%)			비 고		
		기준	상한	법정상한 (건축계획)			
획지	제2종 일반주거지역	209.27%	237.15% 이하	250% 이하 (249.77%)	정비 계획	상한용적률	237.15% 이하
						법정상한용적률	250% 이하

○ 용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납	증가용적률 임대주택 건설	
획지	27.88%	12.62%	건축계획 용적률 249.77%

다) 높이 계획

구 분	용도지역	높이기준	비 고
획지	제2종일반주거지역	최고 39층 이하 / 130m 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	획지 및 공공보행통로변	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도 참조
	공공청사 (복합청사 및 파출소)변	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도 참조
	거마로 진입도로변	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도 참조
	공공공지변	대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴	결정도 참조
벽면한계선	-	건축한계선으로부터 3m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행 환경 조성하는 구간에 한함)	결정도 참조

라. 경관계획 (배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 주된 세대 향을 남동/남서로 계획하여 쾌적한 거주환경 조성
근린생활시설 및 주민공동시설		• 친수공간 주변으로 주민편의시설 배치 및 단지 내 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
특별건축구역		• 경관성, 일조 등 주거성능이 개선되도록 인동거리 완화
건물 진 · 출입구		• 계획 세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진 · 출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

계획항목	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	구역 전체	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 축후면이 동일하게 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주변 건축과 조화 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽 재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등 부속시설의 외부 노출 금지
저층부 외관		• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 금지
재료 및 색채		• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진 · 출입구 처리		• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
통경축	획지	- 남천초등학교 방면으로 열린 시야 확보 - 단지 내 주진입로, 주보행가로축 및 커뮤니티 거점에서 개방감 확보
높이 계획		- 인접한 아파트단지와 학교의 높이를 고려하여 위압적이지 않은 높이 계획 - 북측 남천초등학교 일조 영향 최소화를 위해 일조시뮬레이션 검토를 통한 높이 계획
스카이라인 계획		- 성내천, 생활가로 등 주변 경관을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 - 성내천변(저층)에서 단지 중앙(고층)으로 갈수록 점진적인 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	중로 3-A변	건축한계선으로 조성되는 공간(3m)은 보도형 전면공지 조성 (구분지상권 설정)
	벽면한계선 조성구간	쾌적한 보행환경을 위해 벽면한계선과 건축한계선을 함께 계획하는 구간은 건축한계선으로 조성되는 공간을 보도형 공지로 조성
공공보행통로	획지 (마천역 방향)	- 마천역 방향 공공보행통로 지정 - 폭원 6m, 연장 365m - 주변 구역과 연계하여 거마로~마천역까지 보행 동선 연계
	획지 (남천초등학교 방향)	- 남천초등학교 방향 공공보행통로 지정 - 폭원 6m, 연장 175m - 마천로~성내천~남천초등학교 보행 동선 연계

※ 건축한계선(거마로 진입도로변 보도형 전면공지) 및 공공보행통로(폭원 6m)는 구분지상권을 설정하며, 지상권자는 송파구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 추후 송파구, 조합 간 합의서를 체결하며, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
차량 진·출입 구간	거마로, 마천로, 마천시장길	지구단위계획에서 정한 차량 진·출입 구간 내에서만 대지로의 직접 차량 진·출입을 허용

3) 환경 관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	계획에의 반영 사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	비오름유형평가도 3~5등급, 개별비오름 평가도 3등급 및 평가제외지역	계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	- 일부 조정수목 및 일부 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음 - 계획지구 북측에는 천마산 및 천마근린공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음	획지 내 장래 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	토지이용 현황 및 용도지역 조사	기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	표고 26.6~35.2m, 대부분 경사도 10° 미만의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생 시 사면구배와 사면처리를 통해 사업 시행으로 인한 영향 최소화	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조정녹지 확보 계획	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	주변 하천 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수 발생	공사 시 토사유출에 따른 수질 저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	건물 주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생	향후 세부 계획 시 바람 방향을 고려한 건축물 배치	-
11	열	열환경 영향 최소화	대부분 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변 대비 온도가 높은 편	열섬현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	- 공사장 장비 가동 시 비산먼지 및 배기 가스 배출 영향 - 운영 시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상	- 세륜측면 살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 - 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	계획에의 반영 사항	비고
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방 연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 • 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비 현황 조사 • 향후 에너지사용량 추정	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 투입 장비에 의한 소음 발생 • 운영 시 교통 소음 발생	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진 방음 커버 설치, 녹지 등 식재 공간 조성	-
18	경관	Skyline 보전	■	• 주변 시설물과의 조화	• 건물 배치, 높이 설정에 반영	-
		가로녹지를 최소 30%	■	• 계획구역 내 도로 및 보행자도로의 최소 1~2%로 조사	• 조경 공간의 확보	-
		주변경관과의 조화	■	• 대부분 노후 건축물이 입지하고 있음 • 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	• 인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도	-
19	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	■	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 • 계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음	• 주변과 연계하는 녹지축 조성 • 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 전면도로, 폭원, 필지 규모 등을 고려하여 높이 계획을 차등화하였음	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요	• 주변 지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획	-
22	전파장해	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	-	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	-	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 임대주택 건설에 관한 결정 조서

- 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(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따라 세입자의 주거 안정과 개발 이익 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급하여야 하며, 「도시재정비 촉진에 관한 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.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	임대주택 세대수				임대주택 비율(%)	
			합계	재개발 의무	기부채납	증가 용적률	임대주택 전체	전체 세대수 대비
합 계	2,041	100.0	408	252	106	50	100.0	20.0
40㎡ 이하	187	9.2	80	80	-	-	19.6	4.0
40㎡ 초과 ~60㎡ 이하	479	23.5	139	86	53	-	34.1	6.8
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	1,145	56.0	189	86	53	50	46.3	9.2
85㎡ 초과	230	11.3	-	-	-	-	-	-

■ 2024년 제2차 도시재정비(수권)소위원회 의견 및 조치계획 심의 결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
2024년 제2차 도시재정비 (수권) 소위원회	수정가결	공공보행통로는 북측 남천초교에서 남측 마천로 까지 연속적으로 조성될 수 있도록 건축한계선 등을 통한 보행 공간 확보 방안 검토	공공보행통로 남측에 접한 파출소 주변으로 건축 한계선 3m를 확보 보행 공간으로 조성하겠음	반영
		공공공지는 추후 사업 추진시 신속 통합기획 콘셉트*를 고려한 계획이 수립될 수 있도록 할 것	공공공지 활용에 대한 구체적인 사업계획 수립 시 재협의 하겠음	추후 반영
		- 다음사항은 향후 교통영향평가에서 적정 여부 논의될 수 있도록 할 것 ① 파출소 이전부지와 건축물(마천로 281) 사이 막다른 도로는 교통혼잡과 보행환경을 개선할 수 있는 방안을 강구	- 마천로 281 건물의 주차대수는 4대로 막다른 도로 발생교통량은 많지 않을 것으로 판단되며, 보행 안전을 위해 파출소 및 북합청사변 건축한계선 3m 계획하여 보행공간을 확보하겠음 - 향후 교통영향평가 시 교차로 기하구조 개선, 교통안전시설 설치(반사경 등)를 통해 차량진출입에 따른 보행안전 확보 및 교통 혼잡을 최소화하겠음	추후 반영
		② 소로 3-29는 향후 교통량 증가 등을 고려하여 획지 내부 연결 도로 필요 여부 검토	- 획지 내부 소로 3-29 연결 시, 마천한의원 앞 교차부에서 여러 방향의 차량이 합류되어 교통 혼잡이 예상되고, 남북간 공공보행통로와 차량동선의 상충으로 보행 안전 저하가 우려됨 - 향후 교통영향평가 시 마천1구역, 마천시장 정비사업 등의 관련계획을 면밀히 연계 검토하고, 소로 3-29의 도로기능, 접속부 처리, 차량출입구 위치, 발생교통량 등을 고려하여 획지 내부 연결 도로의 필요성을 재검토하도록 하겠음	추후 반영

* 신속통합기획 콘셉트 : 신속통합기획 가이드라인 참조

III. 관련도면

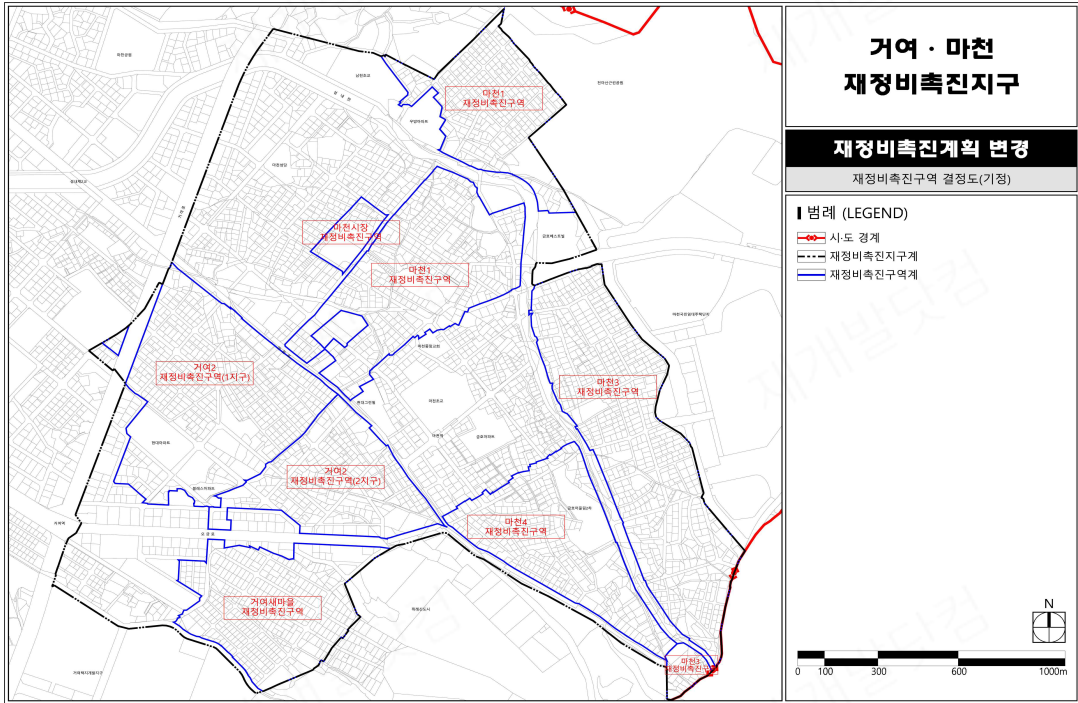
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음
- ※ 첨부된 도면은(그 외 세부 관련 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 열람장소

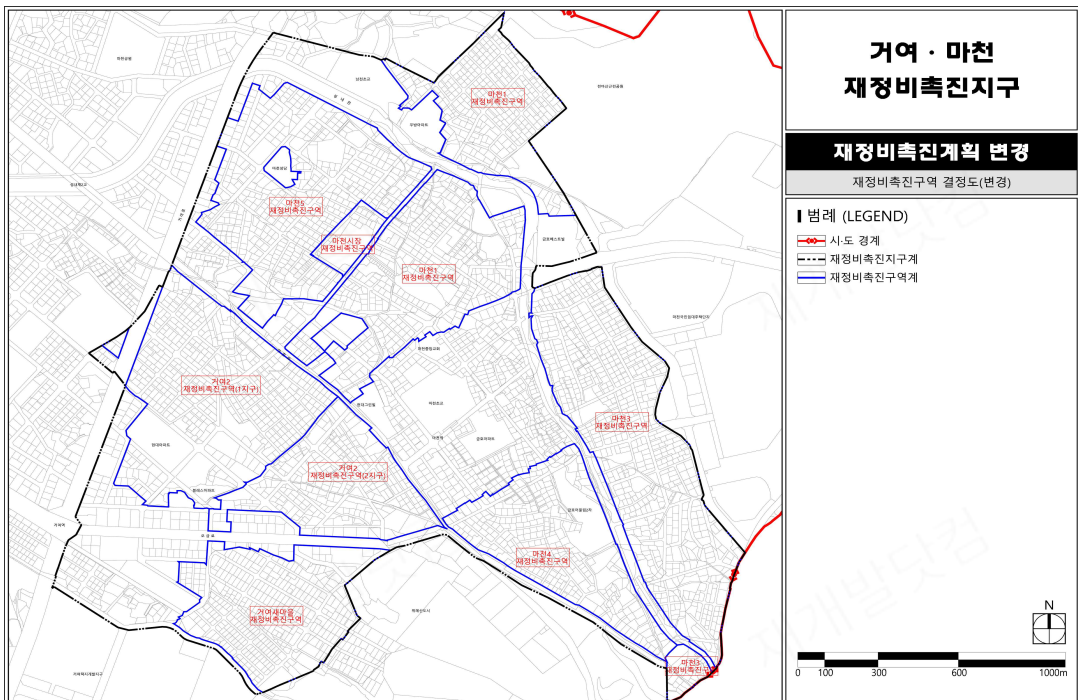
- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎02-2133-7214) 및 송파구 주택사업과 (☎02-2147-2897)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

■ 붙임 : 관련도면

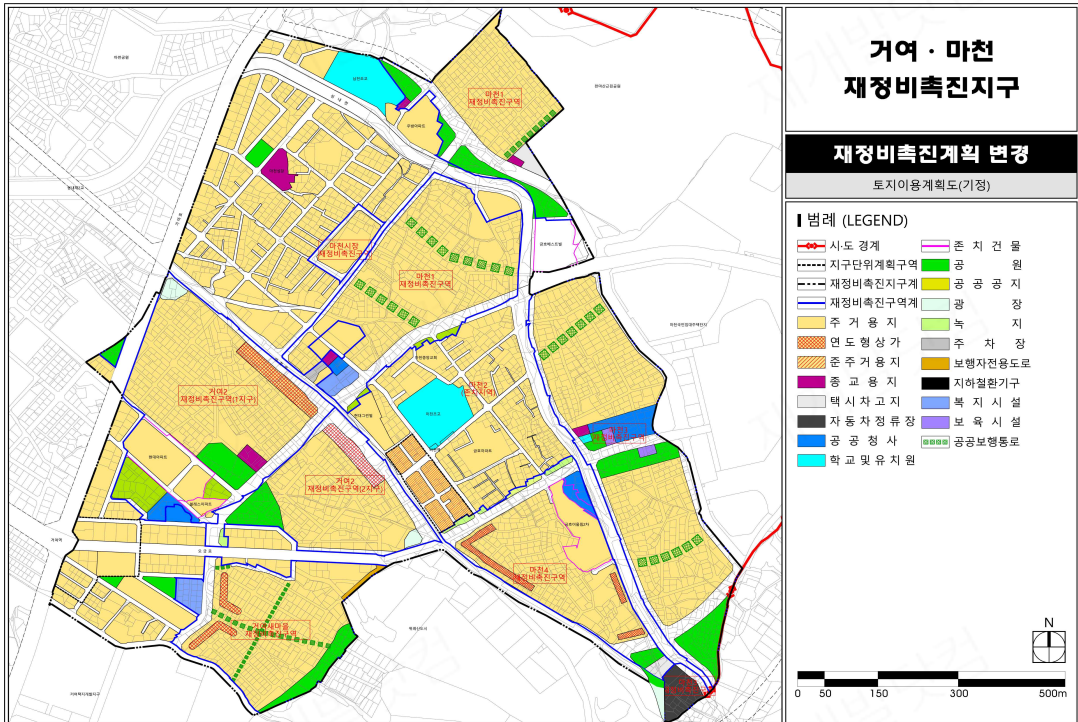
○ 재정비촉진구역 결정도(기정)



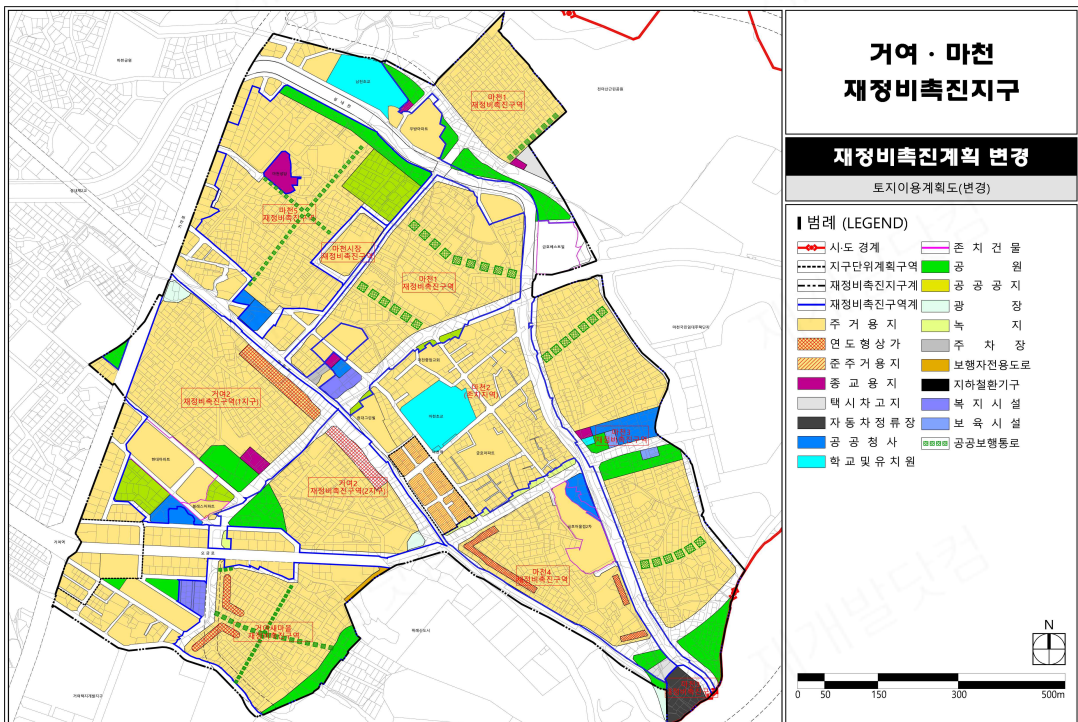
○ 재정비촉진구역 결정도 (변경)



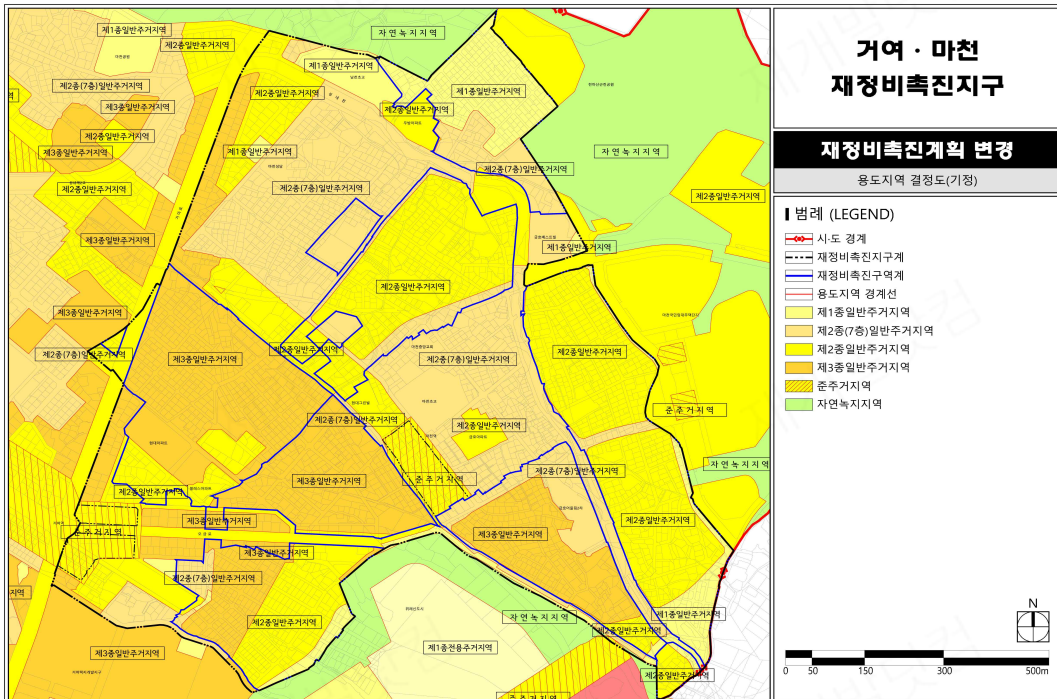
○ 재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



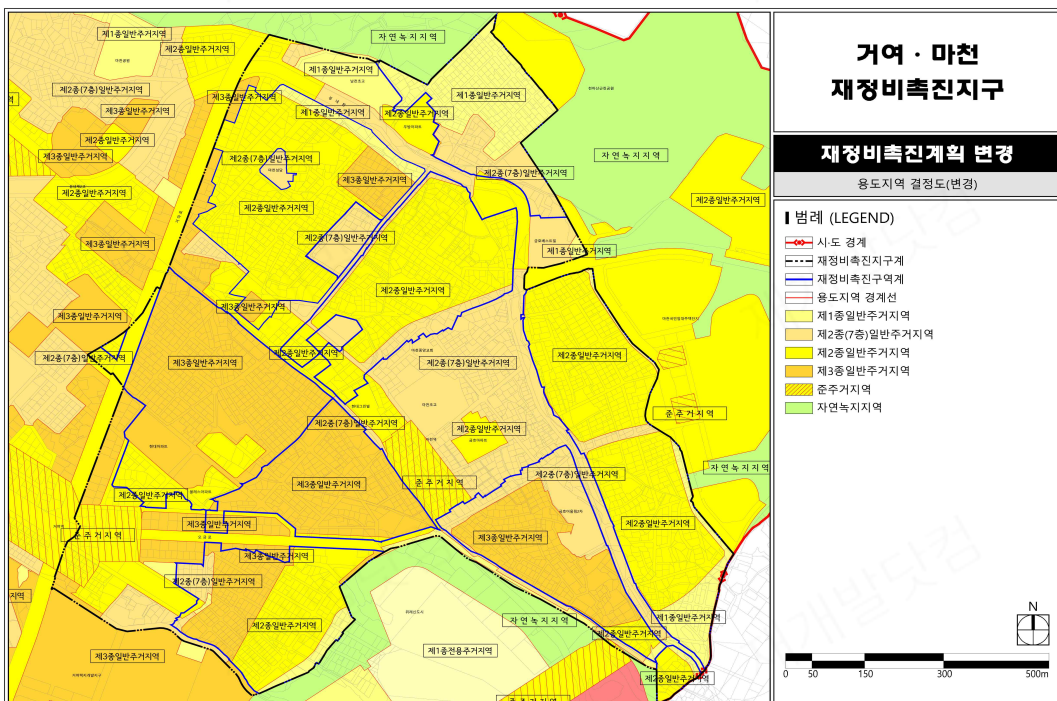
○ 재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



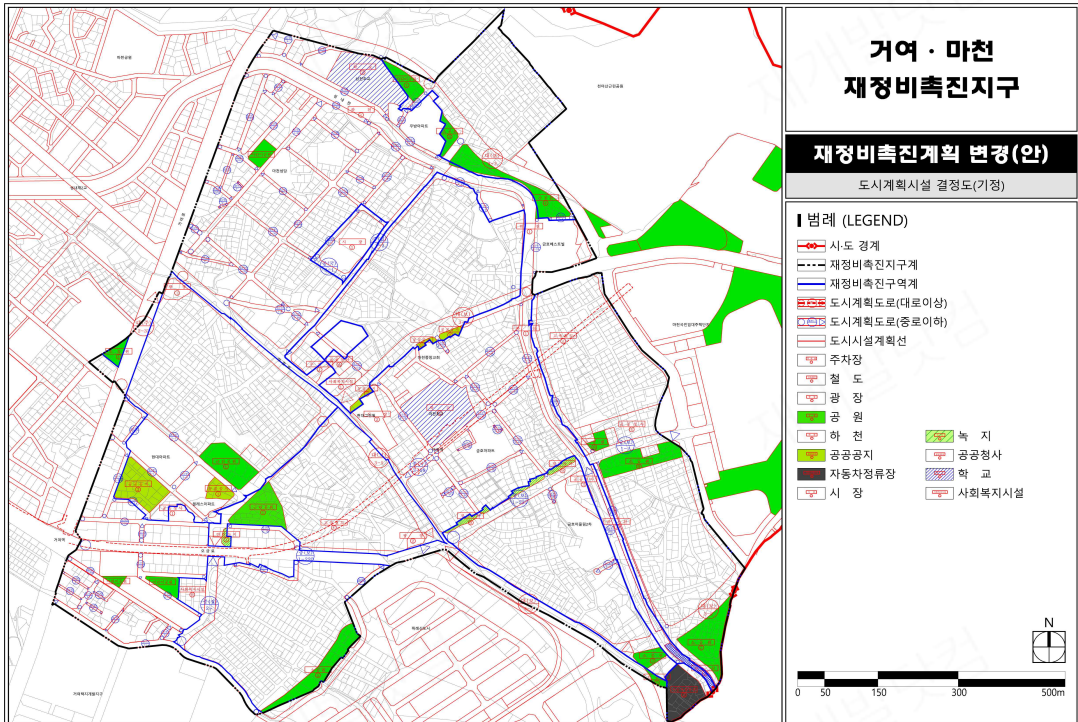
○ 재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



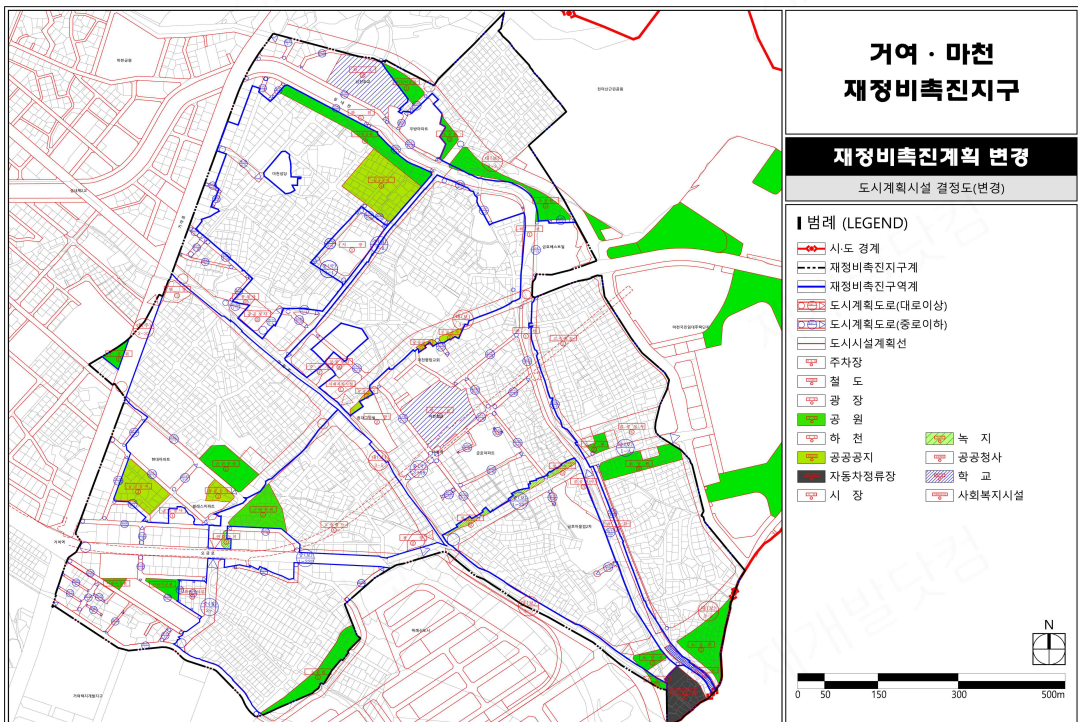
○ 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



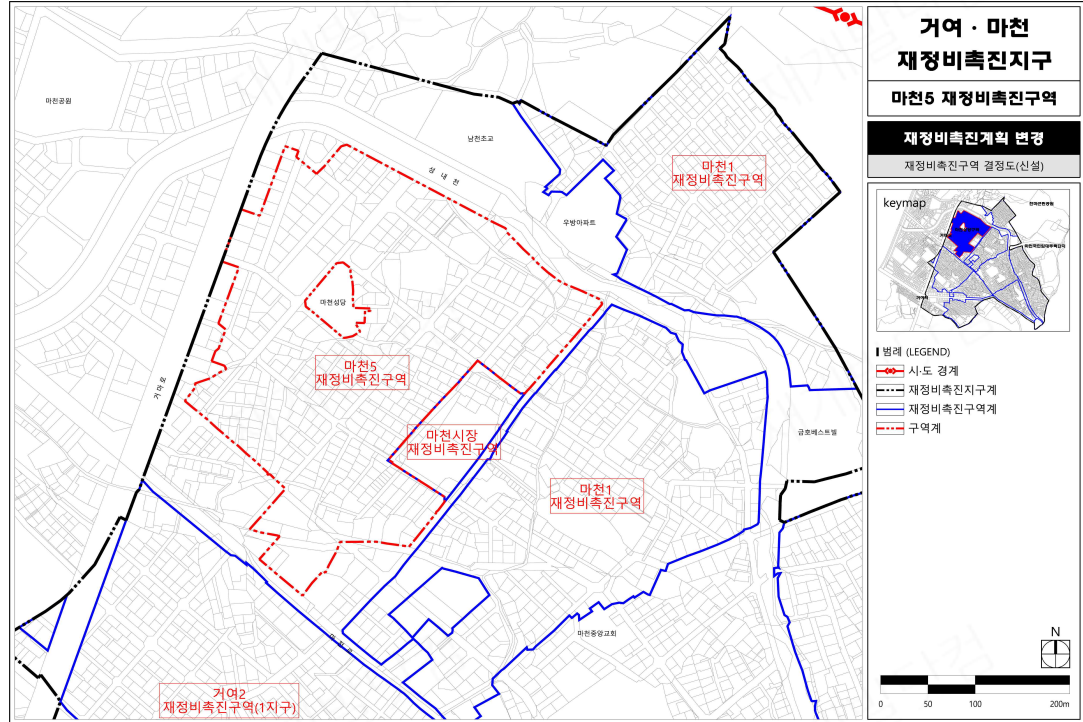
○ 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



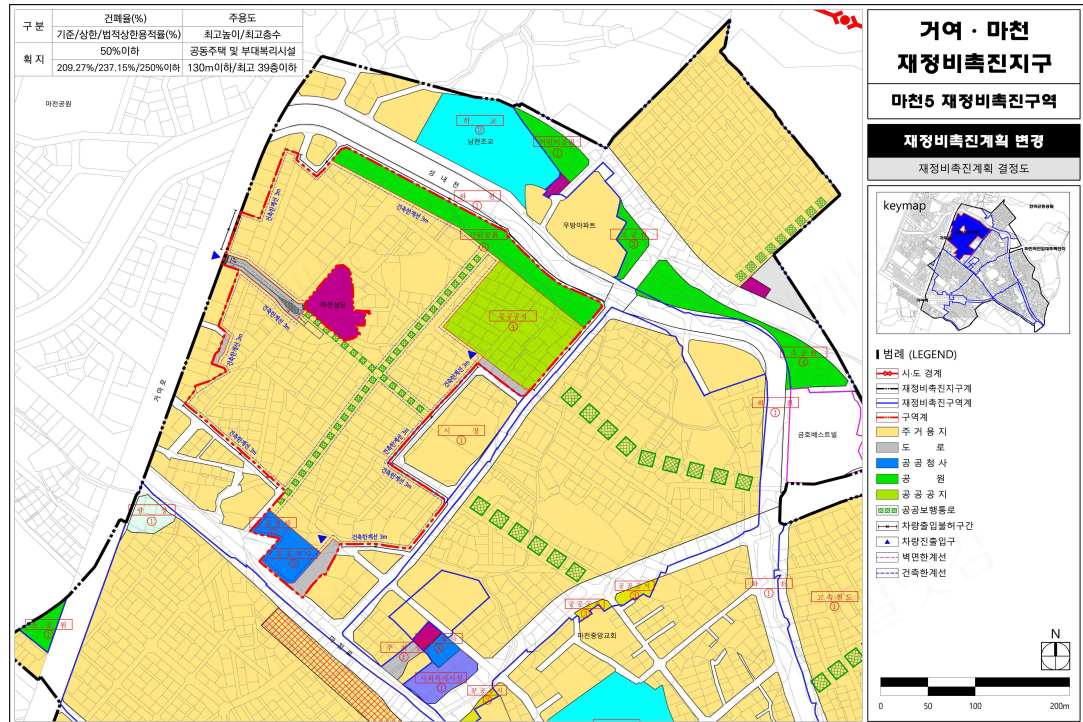
○ 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



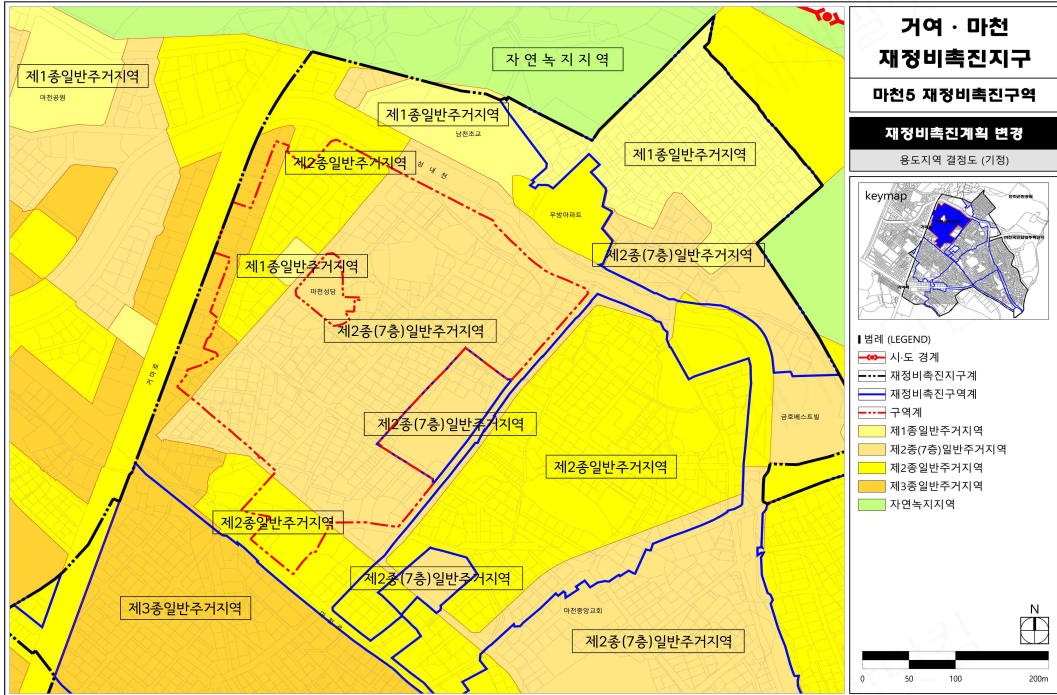
○ 마천5구역 재정비촉진구역 결정도



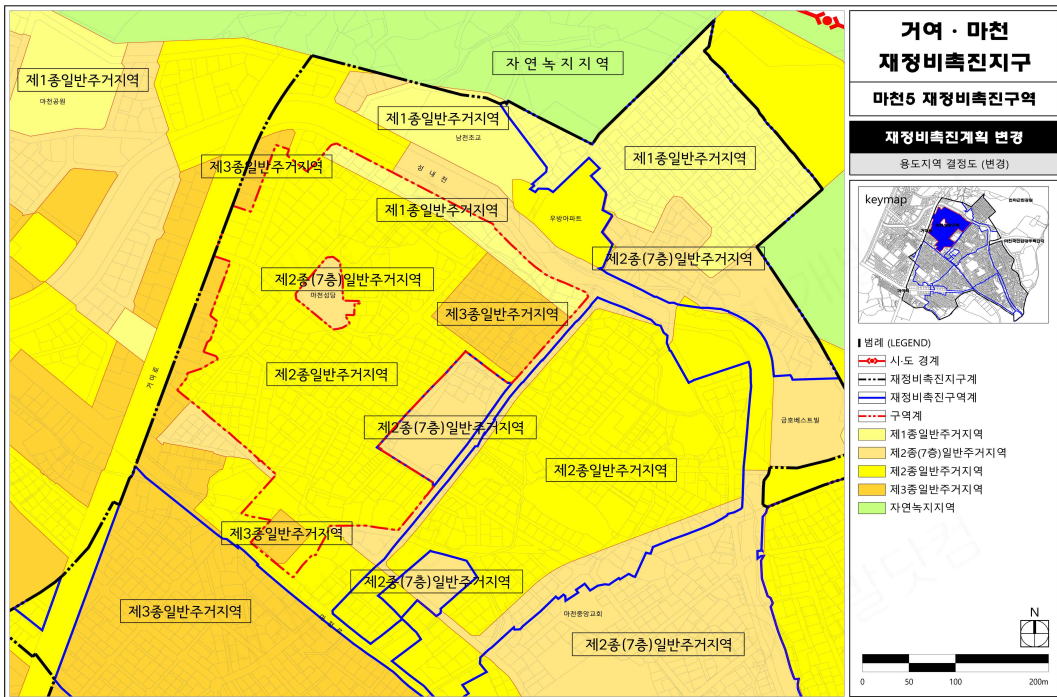
○ 마천5구역 재정비촉진계획 결정도



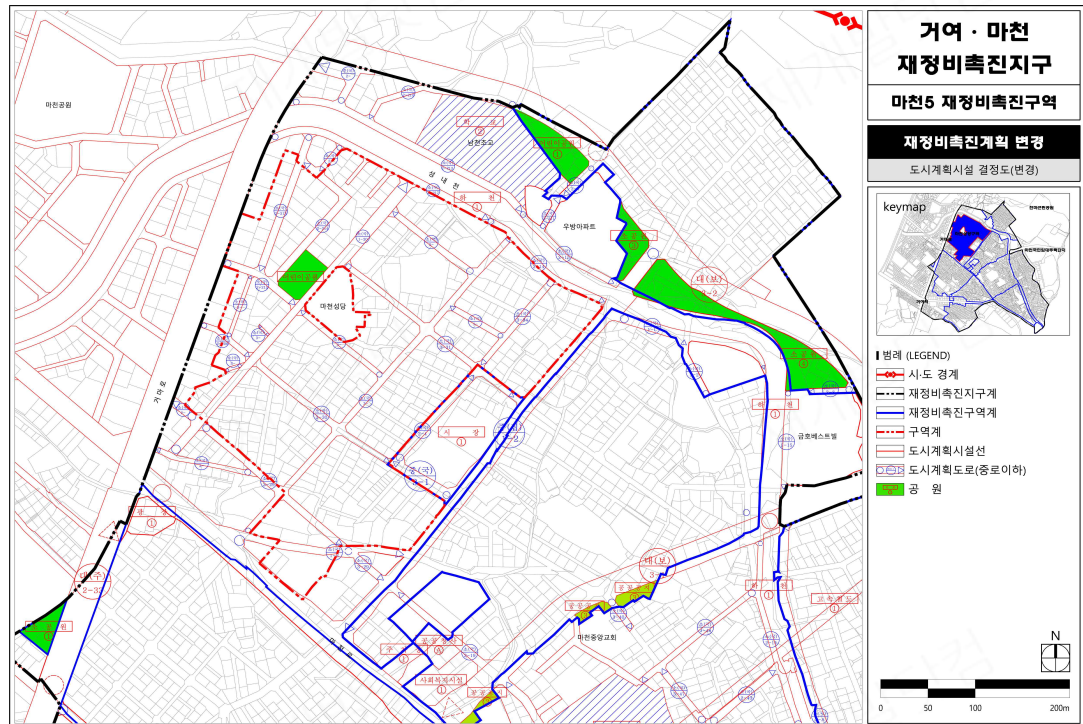
○ 마천5구역 용도지역 결정도(기정)



○ 마천5구역 용도지역 결정도(변경)



○ 마천5구역 도시계획시설 결정도(기정)



○ 마천5구역 도시계획시설 결정도(변경)

