

서울특별시 송파구 공고 제2024-1641호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천2구역) 변경 결정(안) 공람공고

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천2구역) 변경결정(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2024년 9월 5일

송 파 구 청 장

- **공람기간** : 2024.09.05. ~ 2024.09.23.
- **공람장소** : ① 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)
 - 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층② 마천1동 주민센터(☎02-2147-4120)
 - 서울시 송파구 송파구 마천로 303(마천동)

□ **공람사유** : 거여·마천재정비촉진계획(마천2구역) 변경에 따른 주민공람

□ **공람내용** : 별첨 공람도서 참조

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

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

□ **공람내용** : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,044,308.3	-	1,044,308.3	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. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.00	-
촉진지구	주거용지	소 계	706,721.7	감) 4,115.7	702,606.0	67.28	-
		공동주택(연도형주거)	499,068.7 (16,112.0)	증) 53,148.9	552,217.6 (16,112.0)	52.88	-
		준주거	9,699.0	감) 4,228.0	5,471.0	0.52	-
		종교용지	6,031.5	증) 1,353.9	7,385.4	0.71	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존치	188,862.5	감) 54,390.5	134,472.0	12.88	-
	복합용지		-	증) 2,708.9	2,708.9	0.26	마천2구역
	정비기반시설용지	소 계	337,586.6	증) 1,406.8	338,993.4	32.46	-
		도 로	188,254.6	감) 6,870.3	181,384.3	17.37	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.08	-
		공 원	50,422.2	-	50,422.2	4.83	-
		녹 지	3,652.9	증) 5,438.4	9,091.3	0.87	-
		광 장	2,140.9	-	2,140.9	0.21	-
		하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천
촉진지구	정비기반	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	14,422.2	-	14,422.2	1.38	-

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
시설 용지	시설 용지	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49	마천1구역, 거여새마을
		공공공지	19,082.8	증) 2,838.7	21,921.5	2.10	미래공공용지 (7,858.9㎡) 포함
		주차장	731.0	-	731.0	0.07	-
		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	-

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (56,195인 / 16,506세대)

■ 총괄

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		15,403	증) 1,103	16,506	53,156	증) 3,039	56,195	-
축진 구역	소계	13,159	증) 1,652	14,811	35,398	증) 4,444	39,842	2.69인 적용
	60㎡이하	6,017	증) 976	6,993	16,186	증) 2,625	18,811	-
	60~85㎡이하	6,146	증) 495	6,641	16,533	증) 1,332	17,865	부분임대포함
	85㎡초과	996	증) 181	1,177	2,679	증) 487	3,166	-
존치지역		2,244	감) 549	1,695	17,758	감) 1,405	16,353	2.56인 적용

※ 변경사유 : 마천2재정비축진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비축진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비축진계획 결정(안) 재공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

■ 구역별 인구·주택 수용계획

구분			현 황(호)	계 획(호)			
				분양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	11,807	3,004	1,695	16,506
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185
	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
	마천2		549	1,233	419	-	1,652
	존치관리구역			1,265	-	-	1,695
존치지역(거여역 일대, 마천성당)			430	-	-		

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 마천2 촉진구역의 현황 주택(호)수는 기존 존치지역 현황 주택(호)수를 면적에 따라 배분하여 산정함

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 채공담공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

■ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		21,110.4	-	21,110.4	-
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	-
남천초등학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 363-6일대	300.0	-	300.0	마천3구역

■ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시설명	위치	면적(m²)			비고
		기정	증감	변경	
총 계		38,659.7	증) 2,838.7	41,498.4	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,291.5	-	3,291.5	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	750.0	-	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,670.1	-	2,670.1	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	4,949.0	-	4,949.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1일대	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 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1,2구역)	1,378.0	증) 159.2	1,537.2	• 공공공지 신설→마천1구역내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공 • 기 결정된 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성
복합청사	마천동 127-1 일대 (마천5구역)	2,059.8	-	2,059.8	• 주민센터, 어린이집, 키움센터, 공공청사 복합화
공공청사 (파출소)	마천동 126-4 일대 (마천5구역)	701.8	-	701.8	• 마천파출소 재정비
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	• 미래 행정 수요에 대응 및 지역주민 휴식공간 제공
공공공지	마천동 183-68일대 (마천2구역)	-	증) 2,223.9	2,223.9	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 307-11일대 (마천2구역)	-	증) 455.6	455.6	• 위례선(예정) 연계를 고려하여 휴식공간 제공을 위한 공공공지 신설

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 재공람공고(송과구공고 제2024-1365호) 반영

※ 마천1구역 변경사항은 마천1구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

■ 공원 : 변경없음

시설명				위치	면적(m ²)			비고
					기정	증감	변경	
총 계					50,422.5	-	50,422.5	15개소
근린공원	소 계				17,718.2	-	17,718.2	2개소
	1	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,503.9	-	10,503.9	-	
	2	근린공원	마천동 75-7일대	7,214.3	-	7,214.3		
어린이 공원	소 계				4,259.0	-	4,259.0	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	-	75.0	-	
	2	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원	
	3	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원	
	4	-	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	-	
소공원	소 계				28,445.3	-	28,445.3	9개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,108.3	-	1,108.3	-	
	2	②	마천동 327-7일대	1,501.2	-	1,501.2	-	
	3	A	마천동 363-2일대	991.0	-	991.0	-	
	4	B	마천동 364-8일대	4,977.0	-	4,977.0	-	
	5	C	마천동 276일대	6,757.0	-	6,757.0	-	
	6	D	마천동 586일대	612.0	-	612.0	-	
	7	③	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	-	
	8	④	마천동 158-8일대	5,625.0	-	5,625.0	-	
	9	⑤	거여동 225-133일대	5,500.8	-	5,500.8	-	

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 제공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

■ 녹지 : 변경

시설명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	증 감	변경	
합 계		3,652.9	증) 5,438.4	9,091.3	5개소
경관녹지	마천동 207-2일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8	증) 1,075.6	3,154.4	마천2,4구역
경관녹지	마천동 309-12일대	-	증) 4,362.8	4,362.8	마천2구역
연결녹지	거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

5) 교통계획 : 변경 (공람장소에 비치된 도서 참조)

6) 경관계획 : 변경 (공람장소에 비치된 도서 참조)

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	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	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
신설	마천2	C	마천동	183	7.5ha	218.73%	-	-	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 변경 사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 제공답공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분			위치	면적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
				기정	증 감	변 경			
소계				1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			691,564.3	증) 74,925.5	766,489.8	73.4	-	8개소
	거여2구역	1지구	거여동 180일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,080.8	-	60,080.8	5.8	주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
	마천5구역		마천동 45 일대	106,514.4	-	106,514.4	10.2	주택재개발	-
	마천2구역		마천동 183일대	-	증) 74,925.5	74,925.5	7.2	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계			352,744.0	감) 74,925.5	277,818.5	26.6	-	5개소
	존치시설		-	145,852.6	감) 5,965.5	139,887.1	13.4	-	-
	마천성당		마천동 93-5일대	56,965.6	-	56,965.6	5.5	-	-
	거여역 일대		거여동 549일대	51,709.8	-	51,709.8	5.0	-	-
	마천역 일대 (지구단위계획구역)		마천동 183일대 (마천동307-48일대)	80,944.0 (12,485.0)	감) 68,960.0 (감) 6,088.9)	11,984.0 (6,396.1)	1.1	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.6	-	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천2 존치관리구역의 일부를 마천2 재정비촉진구역으로 신규지정함에 따라 마천2 존치관리구역 명칭 변경

(마천2 존치관리구역 → 마천역 일대 존치관리구역)

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 제공담공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	증 감	변 경	
계		1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	91,477.4	-	91,477.4	8.76
	제2종(7층)일반주거지역	212,264.9	감) 47,135.4	165,129.5	15.81
	제2종일반주거지역	430,458.6	감) 5,873.6	424,585.0	40.66
	제3종일반주거지역	276,821.7	증) 53,009.0	329,830.7	31.58
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.02

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 제공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경

구 분		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	증 감	변 경	
계		74,925.5	-	74,925.5	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	58,480.5	감) 47,135.4	11,345.1	15.1
	제2종일반주거지역	9,169.4	감) 5,873.6	3,295.8	4.4
	제3종일반주거지역	-	증) 53,009.0	53,009.0	70.8
	준주거지역	7,275.6	-	7,275.6	9.7

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률			높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	법적상한(%)	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	277.0이하	-	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	-	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		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
거여새마을구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	231.9이하	282.0이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	209.27	237.15이하	250.0이하	-/39이하	130이하	재정비촉진구역
마천2구역(신설)		공동주택 및 부대복리시설	50이하	218.73	246.11이하	300.0이하	-/39층이하	128이하	재정비촉진구역
		업무 및 근린생활시설 등	60이하	218.73	400.0이하	-	-/11층이하	45이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 최고높이는 건축물 높이임

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

※ 거여새마을구역 법적상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 제공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 축진지구 기반시설

구 분		면적(m ²)			비율(%)
		기정	증감	변경	
재정비축진지구		1,044,308.3	-	1,044,308.3	100.00
기 반 시 설	소 계	337,586.6	증) 1,406.8	338,993.4	32.46
	도 로	188,254.6	감) 6,870.3	181,384.3	17.37
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.08
	공 원	50,422.2	-	50,422.2	4.83
	녹 지	3,652.9	증) 5,438.4	9,091.3	0.87
	광 장	2,140.9	-	2,140.9	0.21
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95
	공공청사	14,422.2	-	14,422.2	1.38
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49
	공공공지	19,082.8	증) 2,838.7	21,921.5	2.10
	주차장	731.0	-	731.0	0.07
	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 : 마천2재정비축진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비축진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비축진계획 결정(안) 채공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

※ 마천1,4구역 변경사항은 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

나) 구역별 기반시설 등 분담

(단위 : m², %)

구분	재정비축진지구												
	거여2	마천 시장	마천1 변경	마천3	마천4 변경	거여 새마을	마천5	마천2 신설	존치지역		지구전체		
									기정	변경	기정	변경	구생비
면적	160,961.7	9,757	148,498	133,830	60,080.8	71,922.4	106,514.4	74,925.5	352,744.0	277,818.5	1,044,308.3	1,044,308.3	100.00
합계	47,062.5	2,588	38,907.5 ※3,090.7	44,608 ※4,662	14,727.9	18,201.1 ※6,264.7	27,967.2 ※3,843.7	18,885.1 ※746.1	151,447.5	135,140.5	345,509.7 ※17,861.1	348,087.8 ※18,607.2	33.33
도로	23,820.4	2,588	25,008.1	20,216	9,871.3	5,143.7	3,270.7	9,222.6	98,550.5	82,243.5	188,254.6	181,384.3	17.37
보행자 도로	-	-	-	-	-	851.0	-	-	-	-	851.0	851.0	0.08
공원	11,612.2	-	8,952.0	12,725	1,501.2	5,500.8	7,214.3	-	2,916.7	2,916.7	50,422.2	50,422.2	4.83
녹지	436.1	-	-	-	1,948.3	-	-	5,568.9	1,138.0	1,138.0	3,652.9	9,091.3	0.87
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	2,140.9	0.21
하천	0.0	-	613.0	-	-	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학교	0.0	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	4,949 ※3,759	1,407.1	-	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	2,568.0	14,422.2 ※6,486.4	14,422.2 ※6,486.4	1.38
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	2,864.7 ※3,864.0	-	84.2 ※141.7	-	-	5,154.7 ※6,266.1	5,238.9 ※6,407.8	0.50
공공공지(미래 공공공지)	7,066.4 (5,635.0)	- (-)	1,294.4 (-)	- (-)	- (-)	-	10,638.4	2,922.3 (2,223.9)	-	-	19,082.8 (5,635.0)	21,921.5 (7,858.9)	2.10
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	731.0	731.0	0.07
보육시설	-	-	-	1,200 ※511	-	-	-	-	-	-	1,200.0 ※511.0	1,200.0 ※511.0	0.11
유치원	-	-	-	300 ※113	-	-	-	-	-	-	300.0 ※113.0	300.0 ※113.0	0.03
자동차 정류장	-	-	-	5,218 ※279	-	-	-	-	-	-	5,218.0 ※279.0	5,218.0 ※279.0	0.50
임대주택	-	-	-	-	-	3,840.9 ※2,400.7	4,082.2 ※1,804.9	1,087.1 ※604.4	-	-	7,923.1 ※4,205.6	9,010.2 (※4,810.0)	0.86

※ 변경사유 : 마천2재정비축진구역 결정(신설)사항 반영

※ “※”는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

※ 마천1구역의 건축시설 면적(3,090.7m²)은 공공청사 688.6m², 사회복지시설 2,402.1m²임※ 마천2구역의 건축시설 면적(746.1m²)은 사회복지시설(어린이집) 141.7m², 임대주택 604.4m²임※ 마천3구역의 건축시설 면적(4,662m²)은 공공청사 3,759m², 보육시설 511m², 유치원 113m², 공용버스차고지 279m²임※ 거여새마을 건축시설 환산면적(6,264.7m²)은 사회복지시설 3,864.0m², 임대주택 2,400.7m²임

※ 마천5구역 재정비축진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비축진계획 결정(안) 채광람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

※ 마천1,4구역 변경사항은 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

구 분	소계		재정비촉진구역						
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	거여 새마을	마천5	마천2 신설
재정비촉진사업구역(㎡)①	681,807.3	756,732.8	160,961.7	148,498.0	133,830.0	60,080.8	71,922.4	106,514.4	74,925.5
평균 분담률(%)②	11.44	11.30	11.30						
계획기반시설 등(㎡)③	209,335.3	228,966.5	47,062.5	41,998.2	49,270.0	14,727.9	24,465.8	31,810.9	19,631.2
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	41,648.9	48,677.7	13,029.7	7,012.6	10,521.0	2,655.8	4,205.1	4,224.7	7,028.8
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	89,666.9	94,771.4	16,308.6	18,698.4	19,518.0	5,188.0	13,055.6	16,898.3	5,104.5
계획기반시설 중 유상매입 시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	78,019.5	85,517.4	17,724.2	16,287.2	19,231.0	6,884.1	7,205.1	10,687.9	7,497.9
순부담비율(%)	11.44	11.30	11.01	10.97	14.37	11.46	10.02	10.03	10.01

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 재공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

구분		도정법에 의한 임대주택 건설										도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠										심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉡					합계				
		의무임대 ㉢					국민주택규모임대 ㉣					임대주택건설					장기전세 건설														
		소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85					
거여2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595 (29%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)		
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	32	29	3	-	-	368 (18%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	0 (0%)		
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227 (11%)	110 (48%)	94 (41%)	23 (10%)	0 (0%)		
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395 (19%)	296 (75%)	99 (25%)	0 (0%)	0 (0%)		
마천3		287	136	134	17	-	-	-	-	-	57	-	-	21	36	-	-	-	-	54	21	21	12	-	398 (19%)	157 (39%)	155 (39%)	50 (13%)	36 (9%)		
마천4		155	68	71	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146	26	60	60	-	20	10	10	-	-	321 (15%)	104 (32%)	141 (44%)	76 (24%)	0 (0%)	
거여새마을		174	83	91	-	-	130	-	-	89	41	73	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377 (18%)	83 (22%)	91 (24%)	89 (24%)	114 (30%)		
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (15%)	80 (27%)	- (0%)	86 (28%)	136 (45%)		
마천2(신설)		210	94	75	41	-	169	57	35	35	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	379 (23%)	151 (40%)	110 (29%)	76 (20%)	42 (11%)		
합계	기정	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
	변경	1,922	974	648	214	86	299	57	35	124	83	243	25	25	34	159	132	26	61	9	36	157	91	50	16	-	2,753	1,173	819	397	364

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천2, 거여새마을구역은 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식으로 적용

※ ㉢ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

㉣ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

㉠ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

㉡ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 재공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

나) 기부채납 임대주택 : 신설

구분		소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	비고
거여새마을구역		91	-	-	-	91	84㎡형
마천5구역		106	-	-	53	53	59㎡, 84㎡형
마천2구역(신설)		40	11	5	16	8	39㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
합계	기정	197	-	-	53	144	-
	변경	237	11	5	69	152	-

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 재공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2017	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12이후	2022. 6	마천4구역	
기정	3단계	2023	2025년 경	2028년 경	거여새마을구역	
기정	3단계	2023	2025년 경	2028년 경	마천5구역	
신설	3단계	2024	2026년 경	2029년 경	마천2구역	

※ 변경사유 : 마천2재정비촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

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

※ 마천5구역 재정비촉진계획에 대한 사항은 마천5구역 재정비촉진계획 결정(안) 재공람공고(송파구공고 제2024-1365호) 반영

- 15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음(공람장소에 비치된 도서 참조)
- 16) 광고물 관리계획 : 변경없음(공람장소에 비치된 도서 참조)
- 17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음(공람장소에 비치된 도서 참조)
- 18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음(공람장소에 비치된 도서 참조)
- 19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음(공람장소에 비치된 도서 참조)
- 20) 재정비촉진구역별 정비계획
- 가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음
- 다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

※ 금회 마천2구역 재정비촉진계획 수립에 따른 경계부 기반시설에 대한 변경사항으로 향후 마천1구역 결정(변경) 고시 시 효력이 발생함

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	증 감	변 경	
기정	마천1재정비촉진구역(주택재개발사업)	송파구 마천동 194-1번지일대	148,498	-	148,498	-

(2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증 감	변경		
합 계		148,498.0	-	148,498.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	38,907.5	-	38,907.5	26.2	-
	도 로	24,924.5	증) 83.6	25,008.1	16.8	시설기부채납
	공 원	8,952.0	-	8,952.0	6.0	시설기부채납
	녹 지	-	-	-	-	-
	학 교	-	-	-	-	-
	하 천	613.0	-	613.0	0.4	-
	공공청사	750.0	-	750.0	0.5	시설기부채납
	사회복지시설	2,290.0	-	2,290.0	1.5	시설기부채납
	광 장	-	-	-	-	구역제척·환원
	공공공지	1,378.0	감) 83.6	1,294.4	1.0	-
택지(획지)	소 계	109,590.5	-	109,590.5	73.8	-
	3-1	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택 (연립주택)
	3-2	69,881.0	-	69,881.0	47.1	공동주택
	3-3	2,687.0	-	2,687.0	1.8	공동주택
	3-4	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	3-5	363.0	-	363.0	0.2	종교시설
	3-6	486.5	-	486.5	0.3	종교시설
	3-7	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연접부 정비기반시설 변경

(3) 용도지역 계획 : 변경없음

(4) 도시계획시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 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.)	선형변경
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	성내천 대체도로
기정	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로	-	서고48호 (74.3.15.)	마천동길
기정	중로	2	2	15	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	마천 시장길
기정	소로	1	3	10~14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	7	9	국지도로	46	마천동 156-316	마천동 156-322	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반도로	-	서고98호 (11.4.21.)	-
기정	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로	-	건고364호 (81.9.26.)	-
기정	소로	2	211	6	국지도로	41	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로	-	건고364호 (81.9.26.)	-
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	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
기정	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로	-	서고2020-6호 (20.1.2.)	-

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연결부 정비기반시설 변경

※ () 는 마천1구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-1	대로3-1	• 도로선형 조정	• 마천2구역 재정비촉진계획 연계를 위한 도로선형 조정

○ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공원	소공원	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	서고6호(20.1.2.)	-
기정	④	공원	소공원	마천동 158-8일대	5,625.0(5,445.0)	-	5,625.0(5,445.0)	서고6호(20.1.2.)	-
기정	①	공원	어린이공원	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	서고6호(20.1.2.)	-

※ ()는 마천1구역 내 사항임

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공공지	-	마천동 183-45일대	1,378.0 (1,378.0)	증) 159.2	1,537.2 (1,294.4)	서고6호 (20.1.2.)	-

※ ()는 마천1구역 내 사항임

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	공공공지	- 공공공지 변경 - 위치 : 마천동 183-45일대 - 면적 : 중) 159.2㎡	- 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천1구역의 기계획된 공공공지 조정 - 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성

○ 학교 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	남천초등학교	학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	서고471호 (82.11.22)	

○ 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	공공청사	-	마천동 128-95일대	750.0	-	750.0	서고6호 (20.1.2.)	-

○ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	-	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	서고6호 (20.1.2.)	노인복지센터,노인여가복지시설 등 (환산부지면적 2,402.1㎡)

○ 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지					
기정	①	하천	성내천	마천동 200	오금동 171	-	2,387 (269)	22~47.5	-	서고6호 (20.1.2.)	-

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

(6) 정비사업 시행계획 : 변경없음

(7) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

(8) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

(9) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

(10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

(11) 현금납부에 관한 사항 : 변경없음

(12) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 변경없음

(13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 변경없음

(14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

(15) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경(신설)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신 설	마천2 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 183번지 일원	-	증) 74,925.5	74,925.5	마천2 존치관리구역 일원을 대상으로 재정비 촉진구역 신규 지정

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 추정 비례율 산출근거

구 분	항목			금액(천원)
수입	합계			1,541,164,533
	분양주택	조합원	1,011세대	1,081,505,090
		일반	222세대	263,914,784
	임대주택	임대주택	419세대	98,962,765
	기타시설	근린생활시설, 오피스텔, 오피스		102,026,297
	매출 부가가치세			-5,244,403
지출	합계			870,112,505
	공사비			616,815,122
	보상비			87,619,213
	관리비			5,176,374
	설계비			10,026,934
	감리비			8,736,254
	부대경비			101,710,945
	예비비			40,027,663
종전자산 추정액			670,025,514	
추정비례율	100.15% = [총수입(15,412억) - 총지출(8,701억)] / 종전자산(6,700억)			

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

○ 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	+5%	+10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,930	7,315	7,700	8,085	8,470
분양가 (84형 일반분양가)	+10%	42,900	129.36%	124.75%	120.18%	115.57%	111.01%
	+5%	40,950	119.34%	114.73%	110.16%	105.56%	100.99%
	0%	39,000	109.33%	104.72%	100.15%	95.54%	90.97%
	-5%	37,050	99.31%	94.70%	90.13%	85.52%	80.95%
	-10%	35,100	89.28%	84.67%	80.10%	75.49%	70.92%

(3) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
정비 기반시설 등	합 계	74,925.5	100.0	-
	소 계	17,713.8	23.6	-
	도 로	9,222.6	12.3	-
	녹 지	5,568.9	7.4	-
	공공공지(미래공공공지)	2,922.3 (2,223.9)	3.9 (3.0)	-
	소 계	57,211.7	76.4	-
택지(획지)	복합용지	2,708.9	3.6	-
	획지1	45,635.5	60.9	공동주택
	획지2	7,373.5	9.8	공동주택
	획지3	139.9	0.2	-
	획지4	1,011.7	1.4	기존 종교시설
	획지5	342.2	0.5	기존 종교시설

(4) 용도지역 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		74,925.5	-	74,925.5	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	58,480.5	감) 47,135.4	11,345.1	15.1
	제2종일반주거지역	9,169.4	감) 5,873.6	3,295.8	4.4
	제3종일반주거지역	-	증) 53,009.0	53,009.0	70.8
	준주거지역	7,275.6	-	7,275.6	9.7

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
	기 정	변 경		
서울시 송파구 마천구 183번지일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	47,135.4	• 주변 대규모 개발계획 수립 등 지역여건 변화 반영 및 주택공급 확대를 위하여 용 도지역 상향
	제2종일반주거지역		5,873.6	

(5) 도시계획시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	A	9	국지도로	38	마천동 183-61	마천동 183-61	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지도로	116	마천동 307-11	마천동 309-61	일반도로	-	-	-
기정	대로	2	A	32 (0)	보조간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로		서고196호 (17.6.1)	성내천로
변경	대로	1	A	36 (4)	보조간선도로	862	마천동 203-2	마천동 277-23	일반도로		서고196호 (17.6.1)	구역내 확폭
기정	중로	3	99	12	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	중로	2	99	17	국지도로	64	마천동 307-4	마천동 307-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	2	19	8 (8)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	19	8~9 (9)	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	구역내 확폭
기정	소로	2	30	8	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로		서고434호 (81.12.14.)	-
변경	소로	2	30	9	국지도로	141	마천동 307-4	마천동 306-2	일반도로		서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-

2024. 9. 5.(목)

구 보

제1954호

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
변경	중로	2	40	15	국지도로	129	마천동 184-41	마천동 183-4	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	도로 확폭
폐지	소로	2	43	8	국지도로	230	마천동 307-4	마천동 183-99	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	46	4	국지도로	65	마천동 304-2	마천동 304-2	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	47	7	국지도로	75	마천동 183-99	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	48	6	국지도로	157	마천동 200-32	마천동 184-41	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	49	6	국지도로	165	마천동 183-99	마천동 315-11	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	50	6	국지도로	138	마천동 309-53	마천동 300-61	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	52	3	국지도로	24	마천동 304-3	마천동 304-3	일반도로	-	서고434호 (81.12.14.)	-
폐지	소로	3	174	6	국지도로	25	마천동 309-31	마천동 307-10	일반도로	-	-	-

※ () 는 마천2구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	• 소로 신설 - 폭원 : 9m / 연장 : 38m	• 보행접근성 개선을 위한 구역내 도로 확폭 및 도시계획시설 결정
-	소로3-A	• 소로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 116m	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 도시계획시설 결정
대로2-A	대로1-A	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 0m → 4m	• 성내천 복원계획과 연계한 구역내 도로 확폭
중로3-99	중로2-99	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12m → 17m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-19	소로2-19	• 도로 폭원 변경 - 구역내 폭원 : 8m → 9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-30	소로2-30	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 8m → 9m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로3-40	소로2-40	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 7m → 15m - 연장 : 39m → 129m	• 보행접근성 개선을 위한 도로 확폭
소로2-43	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-46	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-47	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-48	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-49	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-50	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-52	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로3-174	-	• 도로 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지

○ 철도 결정(변경) 조서

① 본선 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면적(㎡)			최초결정일	비고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379 일대	마천동 370 일대	L=7,500 (321)	-	L=7,500 (321)	건고151호 (91.4.1.)	• 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(본선)

※ ()는 마천2구역 내 사항임

② 본선(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도시철도 (5호선)	본선 (길동~마천)	길동 379일대~마천동 370일대	길이	-	증) 82.2m	82.2m	-	-
					폭	-	증) 11.1m	11.1m		
					높이 (해발기준)	-	9.495m~30.895m	9.495m~30.895m		
					면적	-	증) 905.0㎡	905.0㎡		

※ 구역 내 기결정된 철도시설에 대하여 구분지상권이 설정된 구간을 입체적 도시계획시설로 결정

③ 정차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	-
변경	-	도시철도 (5호선)	마천정차장	마천동 183일대	4,559	-	4,559	건고151호 (91.4.1.)	- 상부 녹지, 도로와 일부 중복결정 - 지상 : 녹지, 도로 - 지하 : 도시철도(마천정차장)

④ 환기구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	도시철도 (5호선)	환기구	마천동 307-11	193	-	193	서고226호 (93.7.24.)	-

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	녹지	경관녹지	마천동 302-12일대	-	증) 4,362.8	4,362.8	-	-
변경	㉕	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8(0)	증) 1,075.6	3,154.4 (1,206.1)	서고55호 (17.2.23.)	-

※ ()는 마천2구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	녹지	• 녹지 신설 - 위치 : 마천동 309-12일대 - 면적 : 4,362.8㎡	• 마천초 및 마천역 출입구와 연계하여 주민 휴식·여가공간을 확보하기 위한 경관녹지 신설
㉡	녹지	• 녹지 변경 - 위치 : 마천동 309-55일대 - 면적 : 증) 1,075.6㎡	• 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천4구역의 기계획된 녹지 조정 • 녹지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 녹지 추가 조성

○ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공공지	-	마천동 183-68일대	-	증) 2,223.9	2,223.9	-	미래공공용지
신설	㉡	공공공지	-	마천동 307-11일대	-	증) 455.6	455.6	-	-
변경	㉢	공공공지	-	마천동 183-45일대	1,378.0 (0)	증) 159.2	1,537.2 (242.8)	서고6호 (20.1.2.)	-

※ ()는 마천2구역 내 사항임

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 183-68일대 - 면적 : 2,223.9㎡	미래행정수요에 대응하기 위한 공공공지 신설
㉡	공공공지	- 공공공지 신설 - 위치 : 마천동 307-11일대 - 면적 : 455.6㎡	위례선(예정) 연계를 고려하여 휴식공간 제공을 위한 공공공지 신설
㉢	공공공지	- 공공공지 변경 - 위치 : 마천동 183-45일대 - 면적 : 증) 159.2㎡	- 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천1구역의 기계획된 공공공지 조정 - 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	마천2 재정비촉진구역	74,925.5	송파구 마천동 183번지 일원	354	-	-	354	-	-

○ 건축시설계획

① 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비계획	법적상한(건축계획)	
마천2 재정비 촉진구역	74,925.5	복합용지	2,708.9	송파구 마천동 307-44번지 일원	10,819.02	업무,근생 등	60 이하	400.00 이하	-	45m(11층이하)
		획지1,2	53,009.0	송파구 마천동 304번지 일원	156,593.41	공동주택	50 이하	246.11 이하	300.00이하(295.41)	128m(39층이하)
		획지3	139.9	송파구 마천동 184-64번지 일원	-	-	60 이하	200.00 이하	-	-
		획지4	1,011.7	송파구 마천동 306-1번지 일원	-	-	60 이하	400.00 이하	-	-
		획지5	342.2	송파구 마천동 181-3번지 일원	-	-	60 이하	200.00 이하	-	-
주택 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 1,652세대 (분양 1,233세대, 임대 419세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준)								
		건립규모		세대수		비율(%)				
				세대						
		합계		1,652	100.0					
		85㎡이하	60㎡이하	976	59.1					
			60~85㎡이하	495	30.0					
			85㎡초과	181	10.9					
		- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 ⇒ 계획 : 89.1%								
		- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 ⇒ 계획 : 15.1%								
		전체 연면적의 10%이상 ⇒ 계획 : 10.9%								
		- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상								
		: 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 : 42.0% 또는 6.3%								
		※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (265세대) 제외								
		구 분		건립규모	임대주택					
					소계	40㎡이하	40㎡초과			
		초과용적률 전 세대수		1,387	210	94	116			
구성비(%)		100.0	15.1	6.8	8.3					
- 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상 ⇒ 계획 : 50.7%										
정비계획 용적률		예정법적상한 용적률(계획)		초과 용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획				
246.11%		295.41%		49.30%	24.65%(13,066.72㎡)	25.03%(13,270.32㎡)				
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 조정될 수 있음										

심의완화 사항	• 용도지역 상향 : 2종일반(7층)·2종일반 → 3종일반 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종 확정) • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 건축계획용적률 295.41%(법적상한 용적률 300.00%) - 상한용적률(246.11%) = 49.30%의 50%인 24.65%이상 국민주택규모 주택 건설
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 건축한계선 - 마천로51길, 성내천로변 : 5m - 마천로61다길변 : 획지 5m, 기타용지 2m - 마천로61바길변 : 5m - 남측 녹지 경계, 마천초등학교 주변 : 3m - 공공보행통로(동서방향) 주변 : 6m - 공공보행통로(남북방향) 주변 : 2m - 기타 도로변 : 2m
기타사항	• 공공보행통로(15m, 동서방향) : 마천역~성내천 연결 • 공공보행통로(6m, 남북방향) : 마천역~마천4구역 연결 • 차량진출입구간 : 마천로51길변 2개소, 마천로61길변 1개소

② 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용 계획	구역면적	택지	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			토지 면적	건축물 기부채납 환산부지 면적		
	74,925.5㎡	57,211.7㎡	18,885.1㎡	746.1㎡	7,028.8㎡	5,104.5㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담률 : 10.01% - 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 18,885.1㎡ + 746.1㎡ - 7,028.8㎡ - 5,104.5㎡ = 7,496.5㎡					
신설 정비 기반시설 + 공공시설 등	토지면적	18,885.1㎡ - 토지(도로, 녹지, 공공공지) : 17,713.8㎡ - 사회복지시설(대지지분) : 84.2㎡ - 임대주택(대지지분) : 1,087.1㎡				
	환산부지 면적	환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)				
		구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지 면적 (㎡)
		사회복지시설 (어린이집)	3,614,545	350.0	8,923,716	141.7
		임대주택	1,163,825	4,917.4	9,467,562	604.4
※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영						

구분	산정내용	
기준 용적률	218.73%(일반주거지역 210%, 준주거지역 300% 가중평균) $= (67,649.9\text{m}^2 \times 210\%) + (7,275.6\text{m}^2 \times 300\%) / 74,925.5\text{m}^2 = 218.73\%$	
정비계획 (상한) 용적률	255.73% $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{현금} \cdot \text{건축물})$ *건축물 인센티브 계수 : 공공임대주택은 1.0적용 ▶ 대상지 - 2중7층, 2중, 3중, 준주거 (기부채납 10.01%) - 계획용적률 : 218.73%, 대지면적 : 57,211.7m^2 ▶ 기부채납 내용 (가중치 1) - 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 18,885.1m^2 - 건축물(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 : 744.7m^2 $\Rightarrow 218.73\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.120481 + 0.7$ $\times 0.002528 + 1.0 \times 0.010785) = 255.73\%$	* α토지 $= \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} \div \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 $= (18,885.1\text{m}^2 - 7,028.8\text{m}^2 - 5,104.5\text{m}^2) \div (57,211.7\text{m}^2 - 1,171.3\text{m}^2)$ $= 0.120481$ * α현금·건축물 $= \text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ① 사회복지시설(어린이집) $= 141.7\text{m}^2 \div (57,211.7\text{m}^2 - 1,171.3\text{m}^2)$ $= 0.002528$ ② 임대주택 $= 604.4\text{m}^2 \div (57,211.7\text{m}^2 - 1,171.3\text{m}^2)$ $= 0.010785$
법적상한 용적률	- 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률(건축계획용적률) = 300%이하(295.41%) * 건축심의에서 최종 확정	

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2023.12. 서울특별시(도시계획국)

※ 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 법적상한용적률은 획지1,2에 한해 적용

(7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내	마천2구역 재정비 촉진구역 조합(예정)	• 기존세대수 : 1,592 • 계획세대수 : 1,652 • 증감세대수 : 증) 60	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획

1. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
2. 「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.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
4. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중 되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

① 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 정비기본시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 증가용적률에 따라 공급되는 주택(265세대) 제외		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,387세대 {1,652세대 - 265세대(법적상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 210세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,387세대)의 15%이상 $\Rightarrow 1,387\text{세대} \times 15\% = 209\text{세대} \leq 210\text{세대}$ 계획 - 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(195,621㎡)의 10%이상 $\Rightarrow 195,621\text{㎡} \times 10\% = 19,562.1\text{㎡} \leq 21,458.35\text{㎡}$ 계획 - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 규모의 임대주택 건설 - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 $\Rightarrow 250\text{세대} \times 30\% = 75\text{세대} \leq 105\text{세대}$ 계획 - 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 $\Rightarrow 1,652\text{세대} \times 5\% = 82.6\text{세대} \leq 105\text{세대}$ 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	210세대	15.1%	100.0%
40㎡이하	94세대	6.8%	44.8%
40~50㎡ 이하	75세대	5.4%	35.7%
50~60㎡ 이하	41세대	2.9%	19.5%

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률(상한 용적률)을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		295.41%(건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		246.11%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$295.41\% - 246.11\% = 49.30\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.30\% \times 0.5 = 24.65\%$ $53,009.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.65\% = 13,066.72\text{m}^2$				
	의무 연면적	$13,066.72\text{m}^2$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		합계	-	169	$13,270.32\text{m}^2$	$\geq 13,066.72\text{m}^2$
		39.80m^2	56.86m^2	57	$3,240.86\text{m}^2$	확지1,2
		49.80m^2	71.14m^2	35	$2,490.00\text{m}^2$	
		59.80m^2	79.73m^2	35	$2,790.67\text{m}^2$	
		84.80m^2	113.07m^2	42	$4,748.80\text{m}^2$	

③ 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	기부채납 면적(m ²)	
					대지지분	연면적
합계	-	-	-	40	1,087.1	4,917.4
39㎡형	39.80㎡	56.86㎡	86.96㎡	11	-	-
49㎡형	49.80㎡	71.14㎡	108.81㎡	5		
59㎡형	59.80㎡	79.73㎡	124.96㎡	16		
84㎡형	84.80㎡	113.07㎡	177.20㎡	8		

(9) 공동이용시설 설치계획

구분	위치	설치기준	법정기준	계획면적	비고
계	-	-	-	8,823.78㎡	-
관리사무소	획지1,2	50세대이상 10㎡+(1,652세대-50세대)×0.05㎡이상	90.1㎡이상	272.28㎡	지하
경비실	획지1,2	-	-	90.00㎡	지상
주민공동시설	소계	1,000세대이상 (500㎡+(1,425세대×2㎡))×1.25이상	4,187.5㎡이상	5,157.50㎡	-
		100~1,000세대미만 (227세대×2.5㎡)×1.25이상	709.4㎡이상		
	경로당	1,000~1,500세대미만	580㎡이상	700.00㎡	지상
		150~300세대미만	99㎡이상		
	어린이집	1,000~1,500세대미만	580㎡이상	600.00㎡	지상
		300세대미만	-		
	작은도서관	1,000~1,500세대미만	203㎡이상	210.00㎡	지상
		300세대미만	-		
	어린이놀이터	-	-	1,847.50㎡	옥외
주민복지시설	주민복지시설	-	-	1,800.00㎡	지상/지하
		-	-	3,304.00㎡	지상
근린생활시설	획지1,2	-	-	3,304.00㎡	지상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「주택법」 등 관련법령 기준 적용

(10) 환경보전, 재난방지에 관한 계획

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조정녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난 방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

② 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오름	비오름 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오름유형평가 5등급으로 조사됨	• 대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 녹지조성 및 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	• 대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	• 대상지 내 녹지를 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토지 환경	2.1 토지이용	○	• 대상지 일대 저밀주거지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
		2.2 토양	○	• 기 개발된 시가화지역 • 대상지 반경 2km내 측정 결과, 토양오염 우려 기준 만족	• 공사시 토양오염도 분석 필요
		2.3 지형·지질	○	• 기 개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물 환경	3.1 물순환 수리·수문	○	• 기존 토양포장상태 70% 이상	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적용으로 생태 면적률 30.41% 확보
		3.2 수질	○	• 지표수를 통한 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기 환경	4.1 바람 및 미기후	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 풍향을 고려한 건축배치, 층고, 입면적 등 계획
		4.2 대기질	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
기 타	4.3	온실가스	온실가스의 저감	○	• 운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	• 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실 가스 저감방안 대책 실행
	5.1	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	5.2	에너지	에너지절약 / 효율 극대화	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
	5.3	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
	5.4	경관	주변경관과의 조화	○	• 대상지 인근 최고높이 120m내의 결정되어 주변과의 스카이라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
	5.5	휴식·여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공공공지 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성
	5.6	일조	일조침해의 최소화	○	• 연접한 마천초의 일조 고려 필요 • 대상지 주변 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	• 학교 연접부는 충분한 이격거리 확보 및 중·저층 주동 배치 • 장래 토지이용변화에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
	5.7	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 협소한 이면도로	• 보행흐름의 연속성을 위해 단지 내 보행로 및 공공보행통로 조성
사회경제환경	6.1	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 마천동 일대 인구 증가 예상	• 미래 공공서비스 수요에 유연한 대응을 위한 공공공간 확보

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
마천초등학교	「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경영향평가 대상사업으로 교육환경영향평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감대책과 안전한 통행환경 확보 방안을 수립해 학습권을 보호하겠음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

(12) 현금납부에 관한사항 : 해당 없음

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

(14) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구분	검토결과	비고
수재해	본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획 구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-
산사태	토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
화재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

(15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

① 정비구역 주택수급계획

구분	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	기존 세대수	계획 세대수	비고
신설	증) 60세대	1,592세대	1,652세대	임대 419세대 포함

② 주변지역 주택수급계획

구분	개발방식	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		계획세대수	진행현황	비고
			기준	상한	평균/최고층수	최고높이(m)			
거여 2구역	1지구 주택재개발	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	1,945(368)	준공	1단계
	2지구 주택재개발	30이하	230.0	277.0이하	26이하/33이하	123이하	1,199(227)	준공	1단계
마천1구역	주택재개발	60이하	210.0	227.4이하	22이하/25이하	100이하	2,413(395)	조합설립인가	3단계
마천3구역	주택재개발	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	2,350(398)	조합설립인가	3단계
마천4구역	주택재개발	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	1,372(321)	사업시행인가	3단계

※ ()는 임대주택

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

구분	활용계획	비고
옛길, 옛물길	• 구역 내 옛길은 해당사항 없으나 성내천로 일대 옛물길이 복개 후 도로로 사용됨 • 복개도로로 사용 중인 성내천로는 수립 중인 하천복원계획과 연계하여 활용 방안 마련	-
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원	• 해당없음	-

(17) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경

※ 금회 마천2구역 재정비촉진계획 수립에 따른 경계부 기반시설에 대한 변경사항으로 향후 마천1구역 결정(변경) 고시 시 효력이 발생함

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업 명 칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	마천4재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 323번지일대	60,080.8	-	60,080.8	-

(2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		60,080.8	-	60,080.8	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	14,727.9	-	14,727.9	24.5	-
	도 로	9,740.8	증) 130.5	9,871.3	16.2	도시계획시설
	공 원	1,501.2	-	1,501.2	2.5	도시계획시설
	녹 지	2,078.8	감) 130.5	1,948.3	3.5	도시계획시설
	공공시설	1,407.1	-	1,407.1	2.3	도시계획시설
택지(획지)	소 계	45,352.9	-	45,352.9	75.5	-
	6-1	44,053.1	-	44,053.1	73.3	공동주택
	6-3	1,299.8	-	1,299.8	2.2	택시차고지

※ 마천2구역 재정비촉진계획 결정에 따른 연접부 정비기반시설 변경

(3) 용도지역 계획 : 변경없음

(4) 도시계획시설 설치계획

○ 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	2	25	보조간선도로	1,768(72)	마천동 산15-1	마천동 323-200	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	대로	3	3	27	보조간선도로	500	마천동 산71-23	거여동 586	일반도로	-	서고719호 (84.12.3)	-
기정	중로	1	221	20	보조간선도로	485(289)	거여동 308-35	마천동 267-19	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
변경	중로	1	221	20	보조간선도로	485(289)	거여동 308-35	마천동 267-19	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	선형변경
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)	-

※ () 는 마천4구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-221	중로1-221	• 도로선형 조정	• 마천2구역 재정비촉진계획 연계를 위한 도로선형 조정

○ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	공원	소공원	마천동 323-219일대	1,501.2	-	1,501.2	서고55호 (17.2.23.)	-

※ ()는 마천4구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	⑨	녹지	경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8 (2,078.8)	증) 1,075.6	3,154.4 (1,948.3)	서고55호 (17.2.23.)	-

※ ()는 마천4구역 내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	녹지	• 녹지 변경 - 위치 : 마천동 309-55일대 - 면적 : 증) 1,075.6㎡	• 마천2구역 촉진사업 추진에 따른 도로확보를 위해 마천4구역의 기계획된 녹지 조정 • 녹지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 녹지 추가 조성

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	③	공공청사	-	마천동 211-45일대	2,670.1 (1,407.1)	-	2,670.1 (1,407.1)	송고31호 (94.6.28.)	-

※ ()는 마천4구역 내 사항임

- (5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음
- (6) 정비사업 시행계획 : 변경없음
- (7) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음
- (8) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음
- (9) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
- (10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
- (11) 현금납부에 관한 사항 : 변경없음
- (12) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 변경없음
- (13) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 변경없음
- (14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음
- (15) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

아) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경

가) 존치관리구역 : 변경없음

○ 도시 및 주거환경정비법 등 개별법에 의해 건축 가능하도록 관리하되, 재건축 또는 사업 구역 포함 시 주변시설물과 조화를 이루도록 사업 추진

나) 지구단위계획

(1) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

(2) 마천지구 지구단위계획 : 변경

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	마천지구 지구단위계획구역	마천동 307-48일대	12,485.0	감) 6,088.9	6,396.1	서고제1996-195호 (1996.7.5.)	-

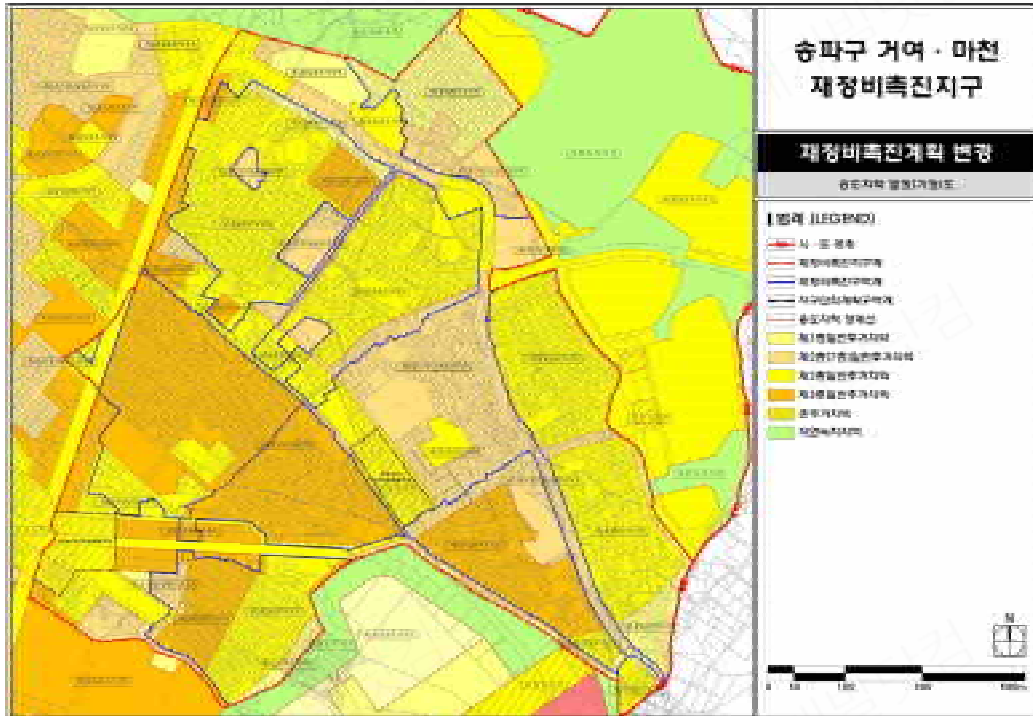
○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	마천지구 지구단위계획구역	마천동 307-48일대	6,396.1	마천2 재정비촉진계획에 따라 마천지구 지구단위계획구역 일부를 재정비촉진구역으로 지정

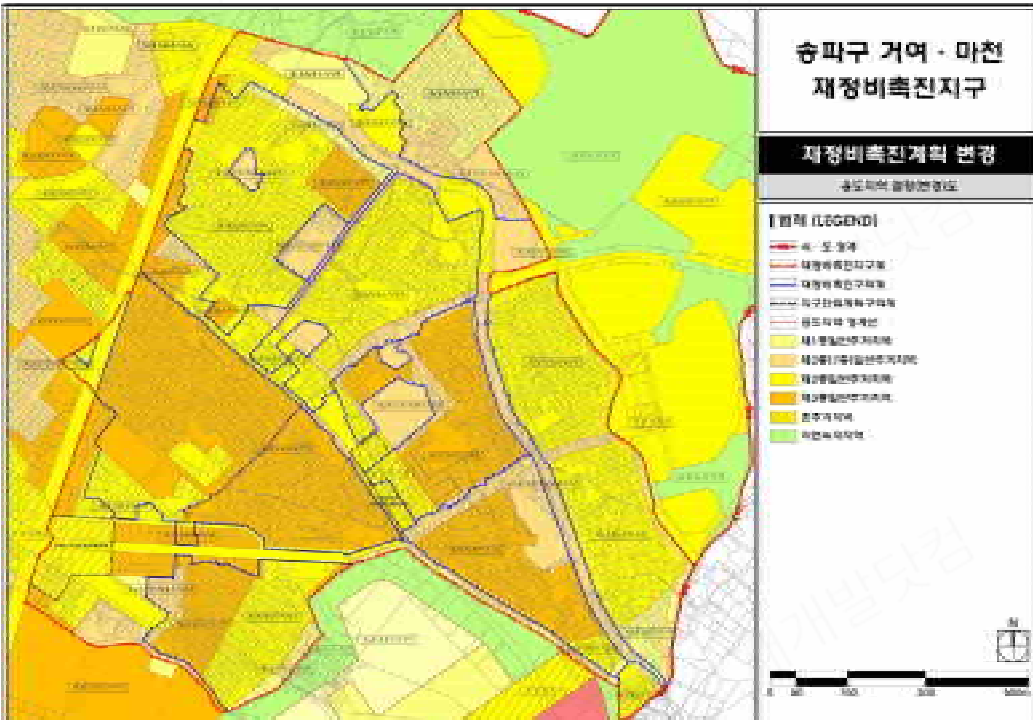
5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 거여·마천재정비촉진계획(마천2구역) 변경 결정(안) 참조 : 생략 (비치한
도서로 갈음)

6. 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2897) 및 마천1동주민센터(☎02-2147-4120)에
관계도서를 비치하고 있습니다.

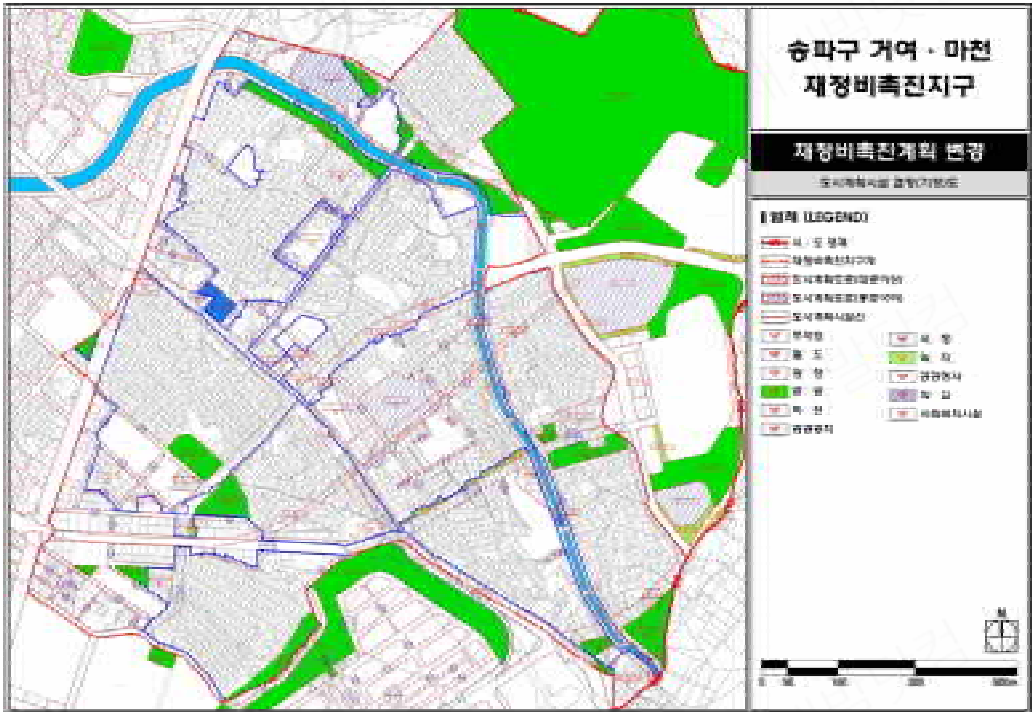
□ 용도지역결정(기정)도



□ 용도지역결정(변경)(안)도



□ 도시계획시설결정(기정)도



□ 도시계획시설결정(변경)(안)도



□ 마천2구역 재정비촉진구역 결정(안)도



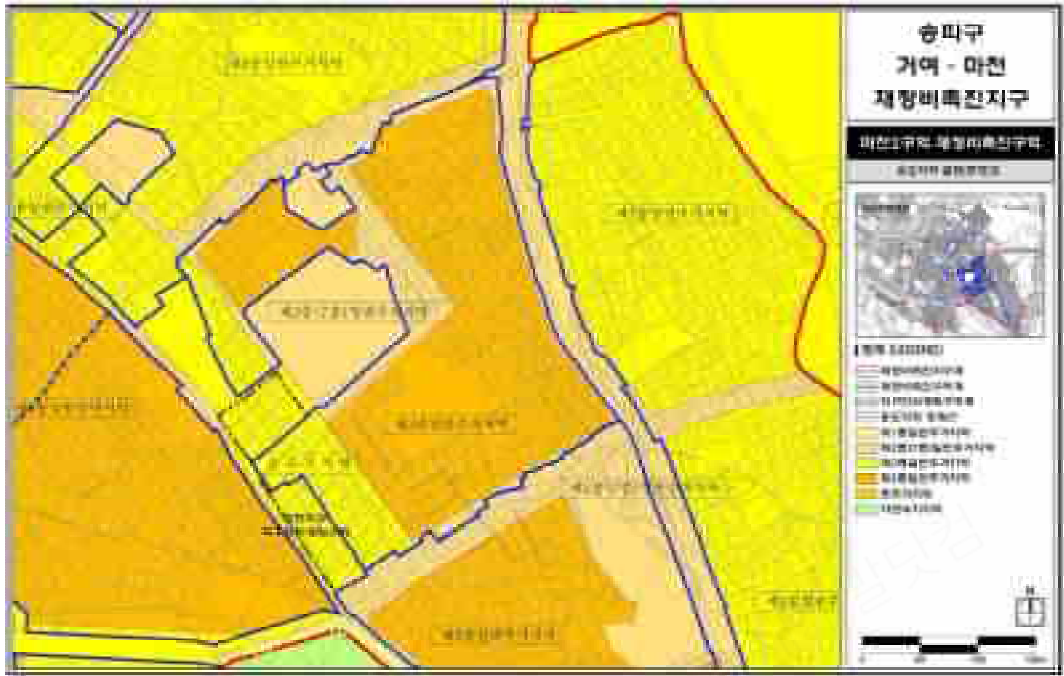
□ 마천2구역 재정비촉진계획 결정(안)도



□ 마천2구역 용도지역결정(기정)도



□ 마천2구역 용도지역결정(변경)(안)도



□ 마천2구역 지구단위계획구역 결정(기정)도



□ 마천2구역 지구단위계획구역 결정(변경)(안)도

