

서울특별시 송파구 공고 제2022-1712호

거여·마천재정비촉진지구
재정비촉진계획(거여새마을구역 등) 변경 결정(안)
공람공고

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(거여새마을구역 등) 변경 결정(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2022년 9월 29일

송 파 구 청 장

- **공람기간** : 2022.09.30.~2022.10.13.
- **공람장소** : ① 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2897)
 - 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층
- ② 거여2동 주민센터(☎02-2147-4090)
 - 서울시 송파구 송파구 거마로2길 19(거여2동)

□ **공람사유** : 거여·마천재정비촉진계획(거여새마을구역 등) 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 갈음함.

※ 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(m ²)			지정목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,784.7	증) 350.2	1,044,134.9	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역과 위례택지개발지구 연결부 일부 잔여지 포함

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			1,043,784.7		1,044,134.9	100.00	-
촉진지구	주거 용지	소 계	705,793.4	증) 2,731.0	708,524.4	67.86	-
		공동주택 (연도형주거)	360,338.6 (16,112.0)	증) 57,562.20	417,900.8		-
		준주거	9,699.0	-	9,699.0		-
		종교용지	6,008.4	-	6,008.4		-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0		덕왕기업, 명신운수
		존치	326,687.4	감) 54,831.2	271,856.2		-
	정비 기반 시설 용지	소 계	337,991.3	감) 2,380.8	335,610.5	32.14	-
		도 로	213,677.0	감) 9,555.4	204,121.6		-
		보행자도로	-	증) 851.0	851.0		-
		공 원	40,153.8	증) 5,500.8	45,654.6		-
		녹 지	3,682.1	-	3,682.1		-

구 분			면 적(m ²)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
촉진지구	정비 기반 시설 용지	광 장	2,112.6	-	2,112.6	0.20	-
		하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천
		학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교, 남천초교
		공공청사	11,948.8	-	11,948.8	1.14	복합커뮤니티센터
		사회복지시설	2,290.0	증) 2,864.7	5,154.7	0.49	마천1구역, 거여새마을
		공공공지	8,479.8	-	8,479.8	0.81	미래공공공지 (5,639.9㎡) 포함
		주차장	2,772.9	감) 2,041.9	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	0.12	-

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (49,075인 / 13,906세대)

■ 총괄

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		12,537	증) 1,369	13,906	45,356	증) 3,719	49,075	-
축진 구역	소계	9,587	증) 1,654	11,241	25,790	증) 4,449	30,238	2.69인 적용
	60㎡이하	4,583	증) 910	5,493	12,329	증) 2,448	14,776	-
	60~85㎡이하	4,113	증) 624	4,737	11,064	증) 1,679	12,743	부분임대포함
	85㎡초과	891	증) 120	1,011	2,397	증) 323	2,720	-
존치지역		2,950	감) 285	2,665	19,566	감) 730	18,836	2.56인 적용

■ 구역별 인구·주택 수용계획

구 분			현 황(호)	계 획(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	9,055	2,186	2,665	13,906
재 정비 축진 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	2,052	421	-	2,473
	마천4		714	1,065	307	-	1,372
	거여새마을		285	1,186	468	-	1,654

구 분		현 황 (호)	계 획(호)			
			분 양	임 대	존 치	계
존치관리구역		1,088	-	-	2,665	2,665
존치지역 (거여역 일대, 마천성당)		851	-	-		
마천2구역		726	-	-		

※ 변경사유 : 거여새마을축진구역 결정(신설)사항 반영

※ 현황 주택(호)수는 재정비축진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 거여새마을 축진구역의 현황 주택(호)수는 기존 존치지역 현황 주택(호)수를 면적에 따라 배분하여 산정함

※ 거여새마을 존치지역의 일부를 거여새마을 재정비축진구역으로 신규지정함에 따라 거여새마을 존치지역 명칭 변경(거여새마을 존치지역 → 거여역 일대 존치지역)

※ 거여새마을구역 부분임대 계획은 향후 사업시행인가 시 주민의견 등을 반영하여 계획

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

■ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			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

시 설 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		22,718.6	증) 2,864.7	25,583.3	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,308.8	-	3,308.8	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	750.0	-	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센 터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시 설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,102.0	-	5,102.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센 터, 아동보육 등 여성복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1일대	-	증) 2,864.7	2,864.7	• 청소년아동시설 및 노인복지시설
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,634.8	-	5,634.8	• 공공공지→개발수요 발생시 공공 시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	• 공공공지 신설→마천1구역내 대 로변 보행자 통행과 휴식공간 제공

※ 변경사유 : 거여새마을축진구역 결정(신설)사항 반영

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

■ 공원 : 변경

시 설 명			위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
총 계				40,153.8	증) 5,500.8	45,654.6	15개소
근린공원	소 계			10,480.3	-	10,480.3	1개소
	향유근린공원		거여동 200-4일대	10,480.3	-	10,480.3	-
어린이 공원	소 계			5,759.0	-	5,759.0	5개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	-	75.0	-
	2	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	3	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	4	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	5	-	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	-
소공원	소 계			23,914.5	증) 5,500.8	29,415.3	9개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,110.5	-	1,110.5	-
	2	②	마천동 327-7일대	1,501.0	-	1,501.0	-
	3	A	마천동 363-2일대	591.0	-	591.0	-
	4	B	마천동 364-8일대	5,420.0	-	5,420.0	-
	5	C	마천동 276일대	7,682.0	-	7,682.0	-
	6	D	마천동 586일대	612.0	-	612.0	-
	7	③	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	-
	8	④	마천동 158-8일대	5,625.0	-	5,625.0	-
	9	⑤	거여동 225-133일대	-	증) 5,500.8	5,500.8	-

※ 변경사유 : 거여새마을축진구역 결정(신설)사항 반영

■ 녹지 : 변경없음

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

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	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
신설	거여새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

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

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경			
소계				1,043,784.7	증) 350.2	1,044,134.9	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			512,954.1	증) 71,922.4	584,876.5	56.0	-	6개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	98,409.4	-	98,409.4	9.4	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,806.7	-	61,806.7	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	60,653.0	-	60,653.0	5.8	주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549일대	-	증) 71,922.4	71,922.4	6.9	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계			530,830.6	감) 71,572.2	459,258.4	44.0	-	5개소
	존치시설		-	145,852.6	-	145,852.6	14.0	-	-
	마천성당		마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.7	-	-
	거여역 일대		거여동 549일대	123,282.0	감) 71,572.2	51,359.6	5.0	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)		마천동 183일대 (마천동307-48일대)	80,944.0 (12,485.0)	-	80,944.0	7.8	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 거여새마을 존치지역의 일부를 거여새마을 재정비촉진구역으로 신규지정함에 따라 거여새마을 존치지역 명칭 변경
(거여새마을 존치지역 → 거여역 일대 존치지역)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,043,784.7	증) 350.2	1,044,134.9	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	122,109.0	감) 36,173.1	85,935.9	8.23
	제2종(7층)일반주거지역	299,585.0	감) 8,371.4	291,213.6	27.89
	제2종일반주거지역	328,599.2	증) 35,770.1	364,369.3	34.90
	제3종일반주거지역	260,383.5	증) 8,946.9	269,330.4	25.79
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	-	증) 177.7	177.7	0.02

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		71,922.4	-	71,922.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	42,136.9	감) 36,345.6	5,791.3	8.1
	제2종(7층)일반주거지역	13,738.4	감) 8,371.4	5,367.0	7.5
	제2종일반주거지역	531.9	증) 35,770.1	36,302.0	50.5
	제3종일반주거지역	15,337.5	증) 8,946.9	24,284.4	33.7
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.2

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.0이하	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	273.63이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 최고높이는 건축물 높이임

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

※ 거여새마을구역의 상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,784.7	증) 350.2	1,044,134.9	100.00
기 반 시 설	소 계	337,991.3	감) 2,380.8	335,610.5	32.14
	도 로	213,677.0	감) 9,555.4	204,121.6	19.55
	보행자도로	-	증) 851.0	851.0	0.08
	공 원	40,153.8	증) 5,500.8	45,654.6	4.37
	녹 지	3,682.1	-	3,682.1	0.35
	광 장	2,112.6	-	2,112.6	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95
	공공청사	11,948.8	-	11,948.8	1.14
	사회복지시설	2,290.0	증) 2,864.7	5,154.7	0.50
	공공공지	8,479.8	-	8,479.8	0.81

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
	주차장	2,772.9	감) 2,041.9	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	0.12

※ 변경사유 : 거여새마을축진구역 결정(신설)사항 반영

나) 구역별 기반시설 등 분담

구 분	재정비촉진지구										
	거여2	마천 시장	마천1	마천3	마천4	거여새마을			지구전체		
						신설	기정	변경	기정	변경	구성비
면 적	160,216.1	9,757	148,498	133,830	60,653	71,922.4	530,830.6	459,258.4	1,043,784.7	1,044,134.9	100.00
합 계	46,774.6	2,588	38,907.5 ※3,090.7	42,845 ※6,296	15,167	18,201.1 ※6,264.6	191,709.2	174,968.2	337,991.3 ※9,386.7	339,451.4 ※15,651.3	32.51
도 로	23,529.5	2,588	24,924.5	17,332	10,033	5,143.7	135,270.0	120,570.9	213,677.0	204,121.6	19.55
보행자도로	-	-	-	-	-	851.0	-	-	-	851.0	0.08
공 원	11,590.8	-	8,952.0	13,693	1,501	5,500.8	4,417.0	4,417.0	40,153.8	45,654.6	4.37
녹 지	436.1	-	-	-	2,108	-	1,138.0	1,138.0	3,682.1	3,682.1	0.35
광 장	2,112.6	-	-	-	-	-	-	-	2,112.6	2,112.6	0.20
하 천	-	-	613.0	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	2,003.8	-	750.0 ※688.6	5,102 ※5,195	1,525	-	2,568.0	2,568.0	11,948.8 ※5,883.6	11,948.8 ※5,883.6	1.14
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	2,864.7 ※3,863.9	-	-	2,290.0 ※2,402.1	5,154.7 ※6,266.0	0.49
공공공지 (미래공공용지)	7,101.8 (5,634.8)	- (-)	1,378.0 (-)	- (-)	- (-)	-	- (-)	- (-)	8,479.8 (5,634.8)	8,479.8 (5,634.8)	0.81
주 차 장	-	-	-	-	-	-	2,772.9	731.0	2,772.9	731.0	0.07
보육시설	-	-	-	1,200 ※598	-	-	-	-	1,200 ※598	1,200 ※598	0.11
유 치 원	-	-	-	300 ※149	-	-	-	-	300 ※149	300 ※149	0.03
자동차정류장	-	-	-	5,218 ※354	-	-	-	-	5,218 ※354	5,218 ※354	0.50
임대주택	-	-	-	-	-	3,840.9 ※2,400.7	-	-	-	3,840.9 ※2,400.7	0.37

※ 변경사유 : 거여새마을축진구역 결정(신설)사항 반영

※ “※”는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

※ 거여새마을 건축시설 환산면적(6,264.6㎡)은 사회복지시설 3,863.9㎡, 임대주택 2,400.7㎡임

※ 마천1구역의 건축시설 면적(3,090.7㎡)은 공공청사 688.6㎡, 사회복지시설 2,402.1㎡임

※ 마천3구역의 건축시설 면적(6,296㎡)은 공공시설 5,195㎡, 유치원 149㎡, 보육시설 598㎡, 공용버스차고지 354㎡임

구 분	소계		재정비촉진구역				
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	거여새마을
							신설
재정비촉진사업구역(㎡)①	503,197.1	575,119.5	160,216.1	148,498	133,830	60,653	71,922.4
평균 분담률(%)②	11.91	11.67	11.67				
계획기반시설 등(㎡)③	153,080.8	177,546.5	46,774.6	41,998.2	49,141	15,167	24,465.7
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	33,635.3	37,840.4	13,029.7	7,012.6	10,521	3,072	4,205.1
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	59,532.0	72,587.6	16,308.6	18,698.4	19,518	5,007	13,055.6
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	59,913.5	67,118.5	17,436.3	16,287.2	19,102	7,088	7,205.0
순부담비율(%)	11.91	11.67	10.88	10.97	14.27	11.69	10.02

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

구분		도정법에 의한 임대주택건설								도촉법에 의한 추가임대주택건설㉠								심의기준에 의한 추가임대주택건설 ㉡						합 계				
		의무임대㉢				국민주택 규모임대㉣				임대주택건설				장기전세(shift) 건설				㉤										
		소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	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㎡					
거여 2	계	474	238	180	56		-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595 (19%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	0 (0%)	
	2-1	293	147	109	37		-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	32	29	3	-	-	368 (19%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	- (0%)	
	2-2	181	91	71	19		-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227 (19%)	110 (49%)	94 (41%)	23 (10%)	- (0%)	
마천1		367	273	94	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395 (16%)	296 (75%)	99 (25%)	0 (0%)	- (0%)	
마천3		315	315	-	-		-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	-	421 (17%)	345 (82%)	- (0%)	76 (18%)	- (0%)	
마천4		158	70	74	14		-	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	-	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)	
거여새마을 (신설)		174	83	91	-	130	89	41	73	-	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377 (23%)	83 (5%)	91 (6%)	89 (5%)	114 (7%)	
합 계	기정	1,314	896	348	70	-	-	-	132	94	25	13	-	132	26	61	9	36	140	85	29	26	-	1,718	1,047	463	172	36
	변경	1,488	979	439	70	130	89	-	205	94	25	13	73	132	26	61	9	36	140	85	29	26	-	2,095	1,130	554	261	150

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 결정(신설)사항 반영

※ 거여새마을구역은 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 추첨방식으로 적용

※ ㉢ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

㉣ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

㉤ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

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

나) 기부채납 임대주택 : 신설

구분	소계	60 ~ 85㎡	비고
거여새마을구역	91	91	84㎡형

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비 촉진구역
기정	3단계	2019	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2017	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12이후	2022. 6	마천4구역	
신설	3단계	2023	2025년 경	2028년 경	거여새마을구역	

※ 변경사유 : 거여새마을촉진구역 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)

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) : 변경없음
 라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
 마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
 바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경(신설)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신 설	거여새마을 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 거여동 549번지 일원	-	증) 71,922.4	71,922.4	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 112.09% ⇒ (11,807억 - 5,797억) / 5,362억 × 100 = 112.09% - 총수입 추정 : 11,807억 - 총지출 추정 : 5,797억 - 종전자산총액 추정 : 5,362억														
개별 종전자산 추정액	• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.32) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.75) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 21~35년 기준 평균 약100만원/평 추정														
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용59㎡형</td><td>7.38억</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(112.09%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용84㎡형</td><td>10.27억</td></tr><tr><td>전용102㎡형</td><td>12.62억</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용59㎡형	7.38억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(112.09%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)	전용84㎡형	10.27억	전용102㎡형	12.62억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)												
전용59㎡형	7.38억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(112.09%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액(+ : 부담 / - : 환급)												
전용84㎡형	10.27억														
전용102㎡형	12.62억														

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

(3) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		71,922.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	14,360.2	20.0	-
	도 로	5,143.7	7.2	-
	보행자도로	851.0	1.2	-
	공 원	5,500.8	7.6	-
	사회복지시설	2,864.7	4.0	-
택지(획지)	소 계	57,562.2	80.0	-
	택 지	57,562.2	80.0	공동주택

(4) 용도지역 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		71,922.4	-	71,922.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	42,136.9	감) 36,345.6	5,791.3	8.1
	제2종(7층)일반주거지역	13,738.4	감) 8,371.4	5,367.0	7.5
	제2종일반주거지역	531.9	증) 35,770.1	36,302.0	50.5
	제3종일반주거지역	15,337.5	증) 8,946.9	24,284.4	33.7
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.2

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
서울시 송파구 거여동 549번지일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	25,940.0	• 주변 대규모 개발계획 수립 등 지역여건변화 반영 및 주택공급 확대를 위하여 용도지역 상향
		제3종일반주거지역	10,405.6	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	8,371.4	
		제2종일반주거지역	9,830.1	

(5) 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)								
신설	중로	2	-	17~20	집산도로	196	거여동 32	거여동 292-3	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	-	10	국지도로	500	거여동 258-7	거여동 349	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	-	10~11 (1)	국지도로	500 (183)	거여동 258-7	거여동 349	일반도로	-	-	구역내 확폭
신설	소로	2	-	8	특수도로	98	거여동 226-16	거여동 33-7	보행자 전용도로	-	-	-
기정	소로	2	206	8 (8)	국지도로	420 (170)	거여동 565	거여동 32	일반도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	2	206	8 (0)	국지도로	259 (0)	거여동 565	거여동 251-40	일반도로	-	-	구역내 폐지
폐지	소로	2	207	8	국지도로	232	거여동 33-7	거여동 33	일반도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
신설	소로	3	-	6~8	국지도로	155	거여동 33	거여동 545	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	43	거여동 30-3	거여동 30	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	58	거여동 30-13	거여동 30-9	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	35	거여동 545-4	거여동 545-1	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	98	거여동 546-7	거여동 546	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	74	거여동 547-5	거여동 547	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	5	국지도로	119	거여동 547-7	거여동 32-24	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	128	거여동 550-24	거여동 550	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	130	거여동 549-13	거여동 549	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	131	거여동 548-14	거여동 548	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	3	국지도로	48	거여동 548-33	거여동 258-14	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	135	거여동 551-13	거여동 544-11	일반도로	-	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	6	국지도로	22	거여동 551-3	거여동 551-4	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도로	17	거여동 551-7	거여동 551-8	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	3	국지도로	9	거여동 551-11	거여동 551-11	일반도로	-	-	-

※ () 는 거여새마을축진구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로2-	• 중로 신설	• 축진사업 추진에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
소로1-	소로1-	• 도로 폭원 및 선형변경 - 폭원 : 10m → 10~11m	• 축진사업 추진에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 선형 변경(구역내 도로 확폭)
-	소로2-	• 소로(보행자전용도로) 신설	• 축진사업 추진에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 보행자전용 도로 신설
소로2-206	소로2-206	• 도로 연장변경 - 구역내 연장 : 170m → 0m • 종점변경 - 거여동32 → 거여동251-40	• 축진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
소로2-207	-	• 폐지	• 축진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지
-	소로3-	• 소로 신설	• 축진사업 추진에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
소로3-	-	• 폐지	• 축진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	노외주차장	거여동 33-3	2,041.9	감) 2,041.9	-	송고48호 (00.7.14)	-

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 시설 폐지	• 정비계획 수립에 따른 기존 기반시설 폐지

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	⑤	공원	소공원	거여동 225-133일대	-	증) 5,500.8	5,500.8	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	공원	• 공원 신설 - 위치 : 거여동 225-133일대 - 면적 : 5,500.8㎡	• 위례신도시 일대 기반시설과의 효율적 연계를 위한 공원 신설

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지시설	-	거여동 32-8	466.3	감) 466.3	-	송고4호 (14.1.16)	어린이집
신설	②	사회복지시설	-	거여동 30-1일대	-	증) 2,864.7	2,864.7	-	청소년아동시설 노인복지시설

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지	• 촉진사업 추진에 따른 효율적 토지이용 계획 수립을 위하여 기존 사회복지시설 을 폐지하고 타 부지로 위치 변경
②	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 위치 : 거여동 30-11일대 - 면적 : 2,864.7㎡	• 지역 내 부족한 노인여가 및 청소년·아 동시설 확충을 위한 사회복지시설 신설

○ 사회복지시설 건축물의 범위 결정(안)

구분	용도	개발규모	비 고
신설	사회복지시설	• 건폐율 : 60% 이하 • 용적률 : 200% 이하 • 높이 : 7층 이하	• 계획연면적 10,884.6㎡

(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	거여새마을 재정비촉진구역	71,922.4	송파구 거여동 549번지 일원	334	-	-	334	-	-

○ 건축시설계획

① 공공재개발사업 요건에 따른 주택규모 등에 관한 계획

계획 기준	• 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분(지분형주택 제외)을 제외한 나머지 주택의 세대수의 50% 이상을 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 공급할 것							
주택 공급 계획	전체 세대수	토지등소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대					
			일반 분양	공공임대, 공공지원민간임대, 지분형				
				공공임대주택				기부채납 임대
				소계	의무 공공임대	증가용적률 임대	국민주택규 모 임대	
	1,654	750	436	468	174	73	130	91

② 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이계획	
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						최고층수	최고높이
거여새마을 재정비촉진구역	71,922.4	택지	57,562.2	송파구 거여동 549번지 일원	157,508.74	공동 주택	50 이하	273.63 이하	35층 이하	132m
주택 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 1,654세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)								
		건립규모					세대수			
							세대	비율(%)		
		합계					1,654	100.0		
		85㎡이하	60㎡이하				910	55.02		
			60~85㎡이하				624	37.73		
		85㎡초과					120	7.25		
		- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 ⇒ 계획 : 92.75%								
		- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 ⇒ 계획 : 15.04%								
		- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 : 47.70% 또는 5.02%								
		※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 증가용적률에 따라 공급되는 주택 (146세대) 및 초과용적률에 따라 공급되는 주택(260세대), 기부채납(91세대) 제외								
		구 분		건립규모		임대주택				
						소계	40㎡이하	40㎡초과		
		초과용적률 전 세대수		1,157		174	83	91		
		구성비(%)		100.00		15.04	7.17	7.87		
		- 촉진계획으로 증가되는 용적률에 따른 임대주택 : 증가용적률의 50% 이상 ⇒ 계획 : 50.69%								
		정비계획 용적률(A)	촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률(B)	부지제공 대가 용적률 (C)	증가되는 용적률(D) [A-(B+C)]	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률(D/2)		증가되는 용적률에 따른 임대주택계획		
		231.92%	181.0%	21.92%	29.00%	14.50% (8,346.52㎡)		14.70% (8,462.16㎡)		
		- 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ⇒ 계획 : 50.16%								
		정비계획 용적률	예정법적 상한초과용적률		초과 용적률	초과용적률의 50%		국민주택 규모 주택공급계획		
		231.92%	273.63%		41.71%	20.86% (12,007.47㎡)		20.92% (12,043.60㎡)		
심의완화 사항		• 용도지역 상향 : 1종일반·2종일반(7층)·2종일반 → 2종일반·3종일반 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종 확정) • 공공재개발사업에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의5) : 법정상한초과용적률 273.63%(건축심의에서 최종 확정)								
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 : 오금로변 10m, 오금로64길변·양산로8길변 5m, 그외 3m								
기타사항		• 공공보행통로(8m) : 오금로64길~동측공원 연계 • 공공보행통로(6m) : 양산로8길~북측이면도로 연계, 오금로64길~북측이면도로 연계 • 통경축 확보 : 공공보행통로(8m)변 일대 통경축 확보 구간(최소 20m) 지정 ※통경축 구간 내 주동배치 불가 • 차량진출입구 : 오금로변 1개소, 오금로64길변 1개소								

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

③ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지 택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			토지 면적	건축물 기부채납 환산부지 면적	
	71,922.4㎡	57,562.2㎡	18,201.1㎡	6,264.6㎡	4,205.1㎡
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 $= 18,201.1\text{㎡} + 6,264.6\text{㎡} - 4,205.1\text{㎡} - 13,055.6\text{㎡} = 7,205.0\text{㎡}$ (10.02%) ※ 신설 정비기반시설 토지 면적(18,201.1㎡) $=$ 정비기반시설(도로, 공원, 사회복지시설) 면적(14,360.2㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 17,097.92㎡) 토지지분 면적(3,840.9㎡) ※ 신설 정비기반시설 건축물 기부채납 환산부지 면적(6,264.6㎡) $=$ 사회복지시설(연면적 10,884.6㎡)에 대한 환산부지 면적(3,863.9㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 17,097.92㎡)에 대한 환산면적(2,400.7㎡)				
기준용적률	• 기준용적률 : 210% (소형주택 20%포함)				
상한용적률	• 상한용적률 $=$ 기준용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 + 0.7 $\times \alpha$ 현금·건축물) ▶ 대상지 - 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (기부채납 10.02%) - 기준용적률 : 210%, 대지면적 : 57,562.2㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1) - 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 18,201.1㎡ - 건축물(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 : 6,264.6㎡ $\Rightarrow 210\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.017505 + 0.7 \times 0.116613)$ $= 231.92\%$ $\therefore$ 상한용적률 = 231.92% • 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 $\div$ 사업부지 용적률 * α 토지 $=$ 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 $\div$ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 $= (18,201.1\text{㎡} - 4,205.1\text{㎡} - 13,055.6\text{㎡}) \div (57,562.2\text{㎡} - 3,840.9\text{㎡})$ $= 0.017505$ * α 현금·건축물 $=$ 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지) 제공 면적 $\div$ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 6,264.6\text{㎡} \div (57,562.2\text{㎡} - 3,840.9\text{㎡})$ $= 0.116613$				
법적상한 초과용적률	• 공공재개발사업에 따른 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한초과용적률 = 273.63% 이하(건축심의에서 최종 확정)				

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)

※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

(7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
신설	주택정비형 재개발사업	구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지 주택공사 (LH)	- 기존세대수 : 1,775 - 계획세대수 : 1,654 - 증감세대수 : 감 121	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

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 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 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 증가용적률에 따라 공급되는 주택(146세대) 및 초과 용적률에 따라 공급되는 주택(260세대), 기부채납(91세대) 제외 ※ 증가용적률에 따라 공급되는 주택(146세대)은 「도시재정비 촉진법」 제31조 관련		
산출근거	- 전체 세대수 : 1,654세대 - 497세대 = 1,157세대 ⇒ 1,654세대 - 146세대(증가용적률 주택) - 260세대(법정상한초과 증가분) - 91세대(기부채납 주택) - 재개발임대주택 건설계획 : 174세대 ⇒ 상한용적률(231.92%)에 해당하는 계획세대수(1,157세대)의 15% 이상 : 1,157세대 × 15% = 173.55세대 ≤ 174세대 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	174세대	15.04%	100.0%
40㎡ 이하	83세대	7.17%	47.70%
40~50㎡ 이하	91세대	7.87%	52.30%
50~60㎡ 이하	-	-	-

② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

계획기준	「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조, 동시행령 제34조제2항, 조례 제20조제6항 - 촉진사업으로 촉진지구 지정 당시 용도지역을 기준으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급 ※ 단, 기반시설에 대한 부지 제공 대가로 증가된 용적률은 산정대상에서 제외						
산출근거	- 정비계획 용적률 : 231.92% - 촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률 : 181.00% - 부지제공 대가 용적률 : 21.92% - 촉진계획으로 증가되는 용적률 산정 $\Rightarrow 231.92\% - (181.00\% + 21.92\%) = 29.00\% \div 2 = 14.50\%$ - 의무연면적 산정 $\Rightarrow 57,562.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 14.50\% = 8,346.52\text{m}^2$ ※ 촉진계획으로 증가되는 용적률에 따른 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하						
건립규모	전용면적	공급면적	용적률산정면적	세대수	연면적	임대주택 비율	비고
합계	-	-	-	73	8,462.16	100.0%	-
85㎡이하	84.90㎡	116.81㎡	115.92㎡	73	8,462.16	100.0%	84형
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-

③ 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한초과용적률 (건축계획)	• 273.63% 이하 (건축심의에서 최종 확정)					
상한용적률	• 231.92% 이하					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $273.63\% - 231.92\% = 41.71\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $41.71\% \times 0.5 = 20.86\%$ • $57,562.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 20.86\% = 12,007.47\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 12,007.47㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	용적률산정면적	세대수	연면적(㎡)
		합계	-	-	130	12,043.60
		59.90㎡	81.92㎡	81.92㎡	89	7,290.88
		84.90㎡	116.81㎡	115.92㎡	41	4,752.72

④ 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	계약면적	대지지분	세대수	기부채납 면적(㎡)	
						대지지분	연면적
84㎡형	84.90㎡	116.81㎡	187.8892㎡	42.2079㎡	91	3,840.92㎡	17,097.92㎡

(9) 공동이용시설 설치계획

구분		설치기준	법정기준	계획면적	비고
계		-	-	8,074.60㎡	-
관리사무소		10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡이상	90.20㎡이상	120.00㎡	-
경비실		-	-	100.00㎡	-
복 리 시 설	소계	1,000세대이상 ((500㎡+세대당 2㎡)×1.25이상)	4,635.00㎡이상	5,380.00㎡	-
	경로당	1,500세대이상	500㎡이상	520.00㎡	-
	어린이집	1,500세대이상	725㎡이상	760.00㎡	-
	작은도서관	1,500세대이상	298㎡이상	300.00㎡	-
	어린이놀이터	-	-	1,700.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	900.00㎡	-
	주민운동시설	-	-	1,200.00㎡	-
공공개방커뮤니티시설		-	-	1,187.576㎡	-
근린생활시설		-	-	1,287.020㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 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 조경녹지의 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 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	-

② 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 공원 및 녹지조성, 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호 구역 등 보호지역 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토지 환경	2.1 토지이용	○	• 대상지 일대 저밀주거지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발 유도
		2.2 토양	○	• 기 개발된 시가지지역 • 송파구 토양오염우려기준 만족	• 관련법령에 따라 토양오염 저감시설 설치 등 토양환경영향 최소화 방안 수립
		2.3 지형·지질	○	• 기 개발된 시가지지역으로 사업시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
	물 환 경	3.1 물순환 수리·수문	생태면적률 30%이상	○	• 기존 토양포장상태 90% 이상	• 건축계획(안) 상 건폐율 33.36%이 며, 통경축구간 및 공공보행통로 조성 예정 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈 새투수 포장 등 적용
		3.2 수질	수질오염 방지	○	• 지표를 통한 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기 환 경	4.1 바람 및 미기후	바람길 최대한 확보	○	• 불투수포장비율이 높고 수공간 및 녹지공간 없음	• 바람길을 확보하기 위한 건축배 치 등 계획
		4.2 대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가 스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	온실가스의 저감	○	• 운영 시 냉·난방에 의한 오 염원이 발생 될 것으로 판 단됨	• 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실 가스 저감방안 대책 실행
	기 타	5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축 폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레 기 감량화
		5.2 에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 도시가스 활용, 기존 신재 생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		5.3 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음발 생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설 치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등 을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	주변경관과의 조화	○	• 대상지 인근 최고높이 120m 내의 결정되어 주변 과의 스카이라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이 라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공원 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성
		5.6 일조	일조침해의 최소화	○	• 대상지 북측 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	• 주변 개발현황에 부합하는 높이 계획 수립하여 일조영향 최소화
		5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로 조성
	사회경제 환경	6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 거여동 일대 인구 증가 예 상	• 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 사회복지시설 등 기반시설 계획

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
-	• 해당없음 ※ 구역 남서측 거여1단지 아파트 내 유치원이 입지하나 구역경계로부터 200m이상 거리에 위치함	-

(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	검토 결과	비고
수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역 내로 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	-

(15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

① 정비구역 주택수급계획

구분	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	기존 세대수	계획 세대수	비고
신설	감) 121세대	1,775세대	1,654세대	임대 468세대 포함

② 주변지역 주택수급계획

구분		개발방식	건폐율 (%)	용적률(%)		높이계획		계획 세대수	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	2,473 (421)	조합설립인가	3단계
마천4구역		주택재개발	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	1,372 (307)	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 현황도로(오금로64길, 양산로8길)로 남아있으나 옛물길은 복개 후 도로로 사용됨 - 현황도로로 남아있는 옛길을 반영하여 도로 계획을 수립함 - 복개도로로 사용 중인 옛물길은 안내시설물 등을 활용하여 인지성 강화 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	
노후 주택 밀집 지역	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 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	-

21) 존치지역의 관리계획 : 변경

가) 존치관리구역

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

(1) 거여역 일대 존치지역 관리계획 : 변경(신설)

- 차량출입불허구간에 관한 계획

구 분	적용기준	적용구역	비고
차량출입 불허구간	간선도로의 원활한 교통흐름을 위하여 거여새마을구역 내 이면도로를 신설하고 오금로변 차량진출입 불허	- 오금로변 일대 - 거여동 32-1 ~ 거여동 32-2 - 거여동 32-3 ~ 거여동 32-6	관련도면 참조

나) 지구단위계획

(1) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

(2) 마천지구 지구단위계획 : 변경없음

5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 거여·마천재정비촉진계획(거여새마을 등) 변경결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 같음)

6. 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2897) 및 거여2동주민센터(☎02-2147-2897)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

□ 불입 : 관계도면

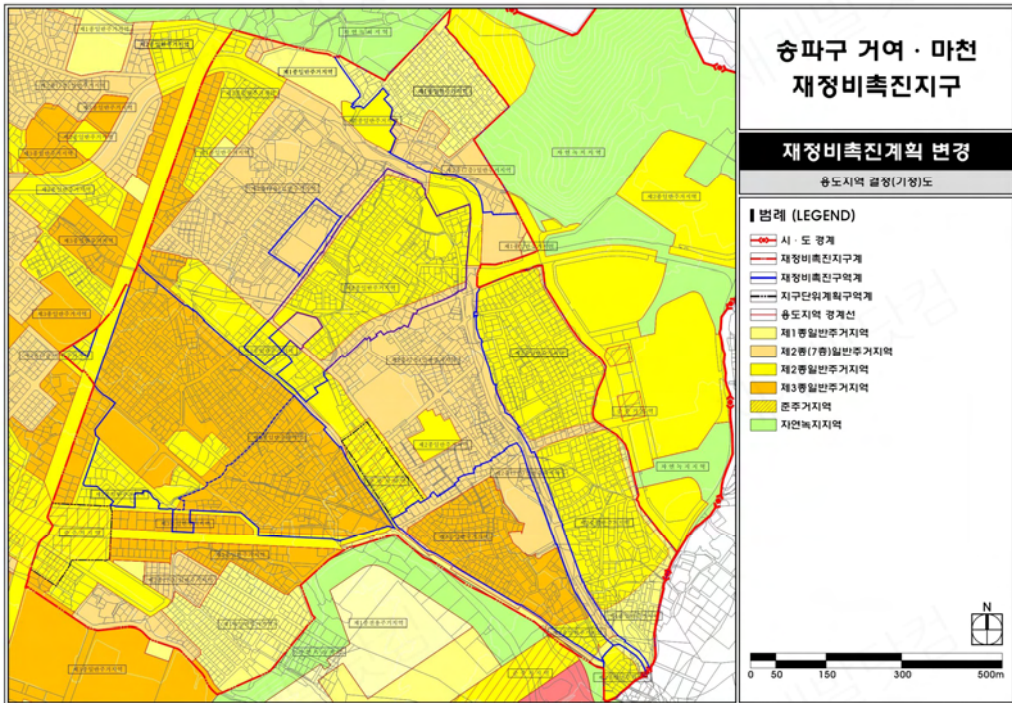
□ 토지이용계획(기정)도



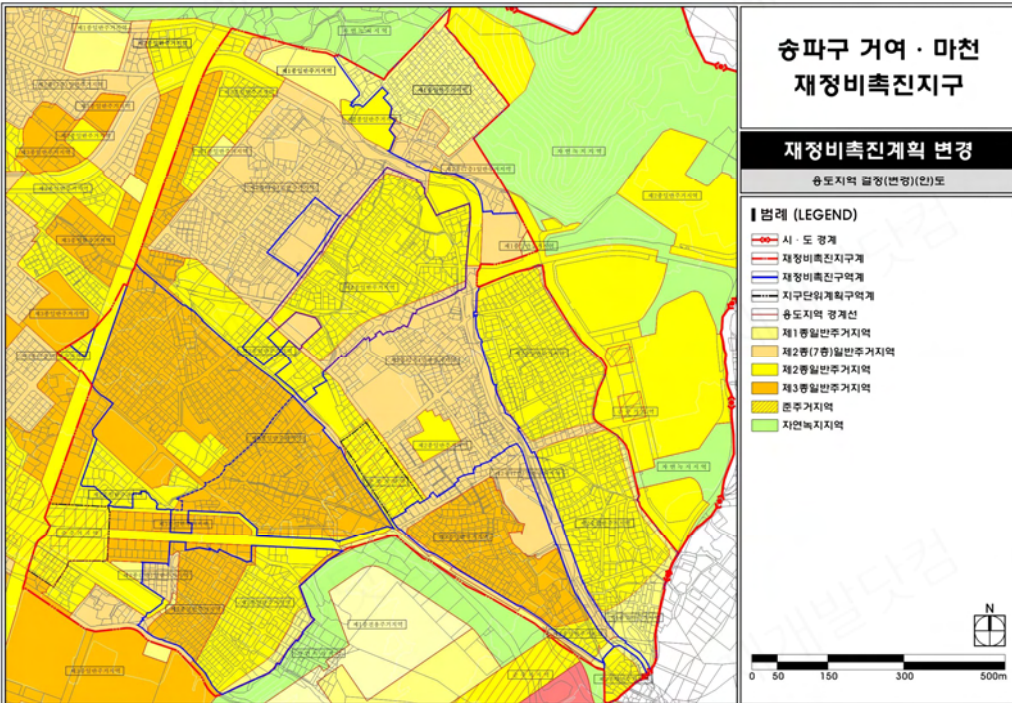
☐ 토지이용계획(변경)(안)도



□ 용도지역결정(기정)도



□ 용도지역결정(변경)(안)도



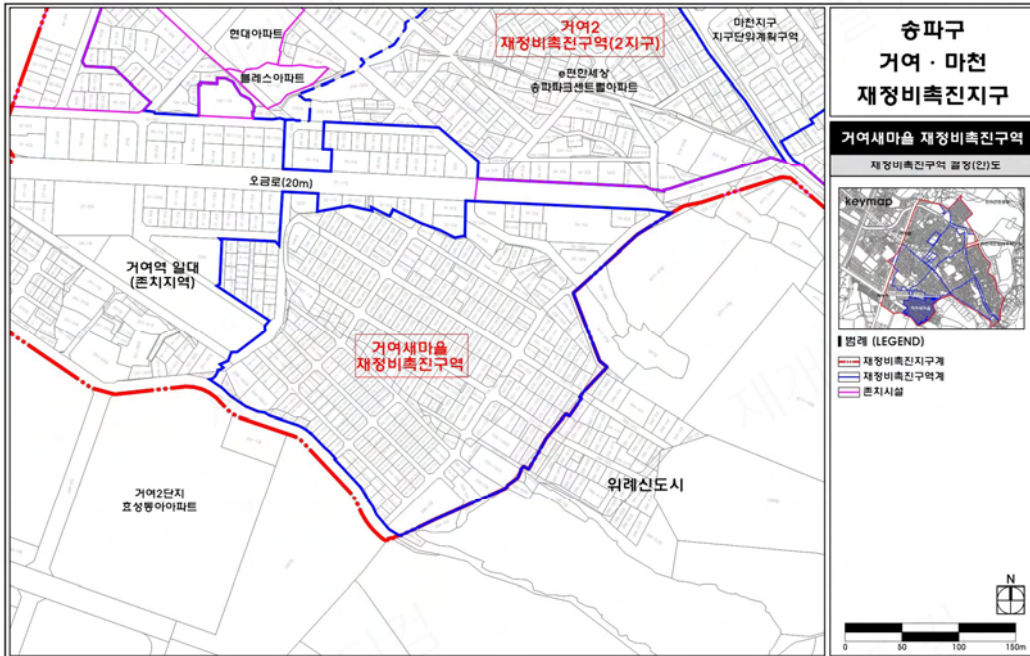
□ 도시계획시설결정(기정)도



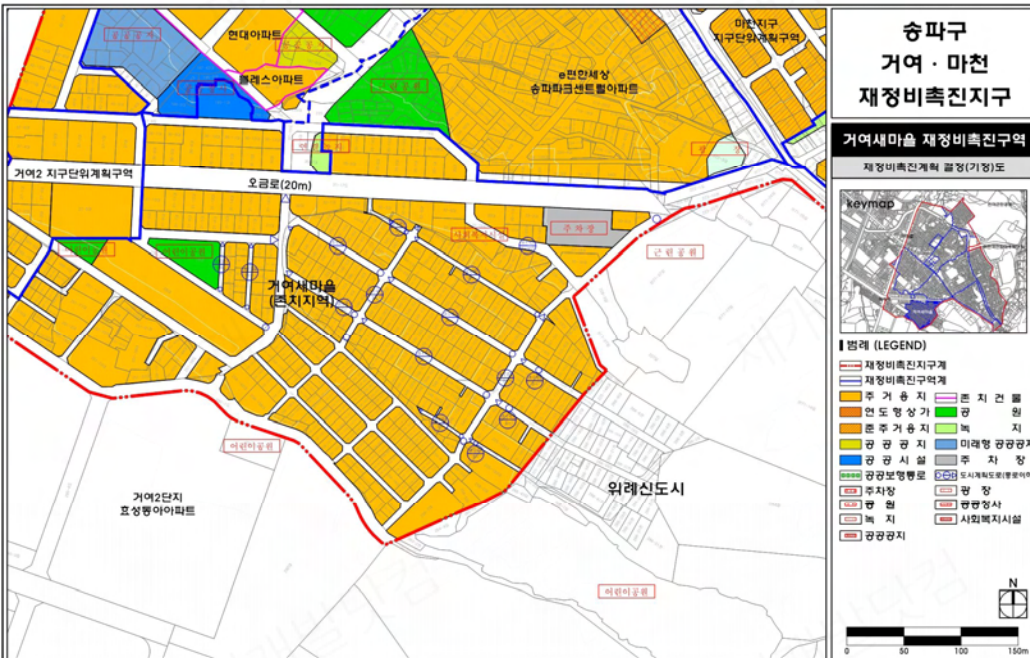
□ 도시계획시설결정(변경)(안)도



□ 거여새마을구역 재정비촉진구역 결정(안)도



□ 거여새마을구역 재정비촉진계획(기정)도



[illegible]

**승파구
거여 · 마천
재정비촉진지구**

거여새마을 재정비촉진구역

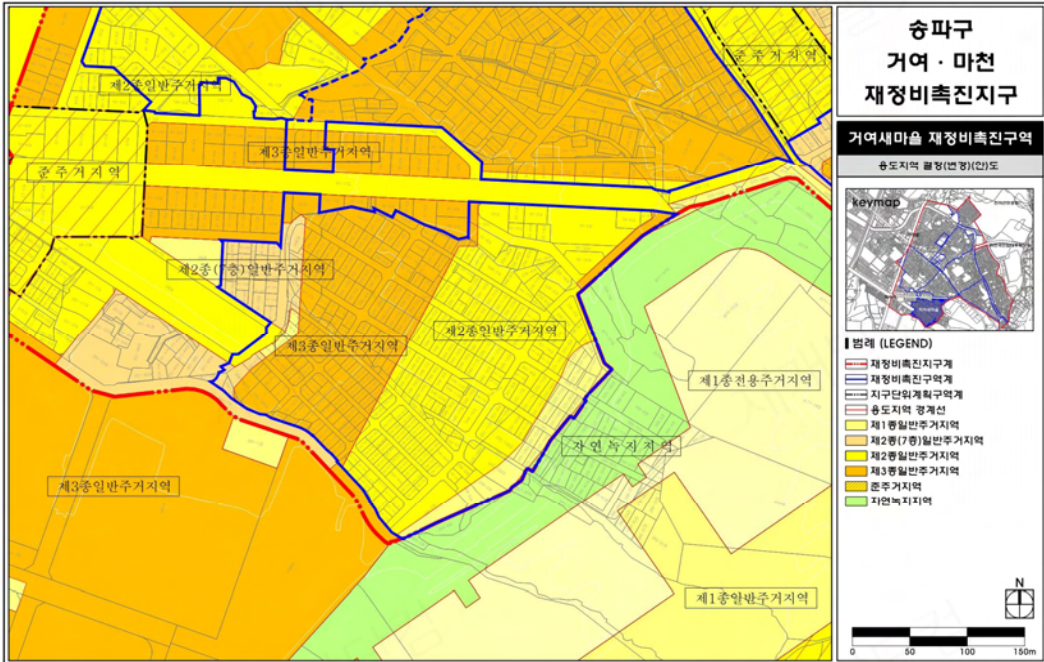
승도지역 결정(가)정도

keymap

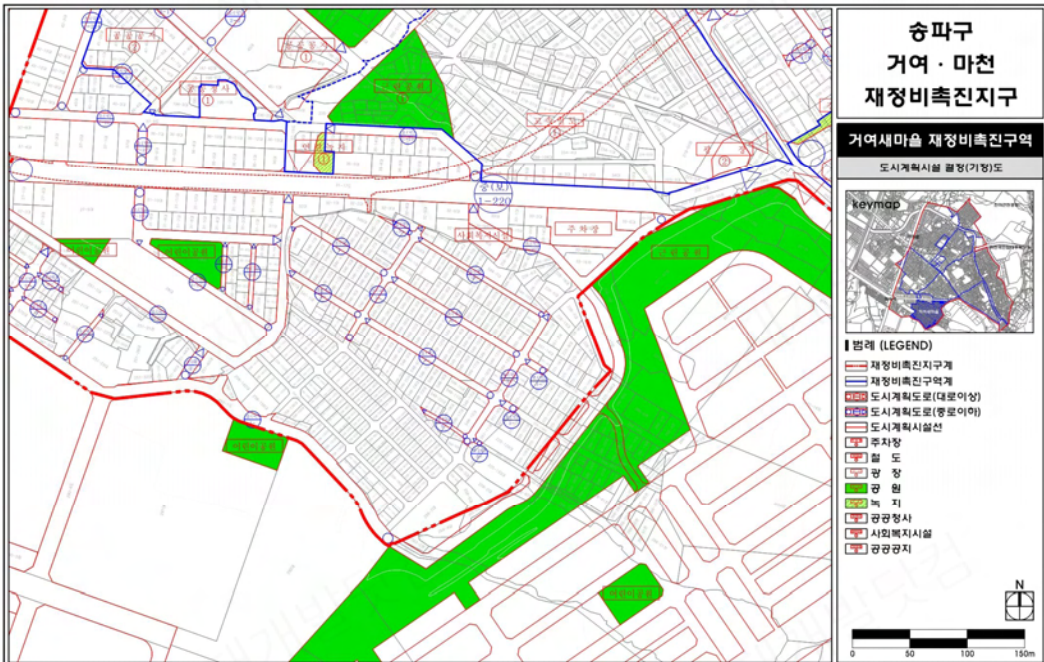
범례 (LEGEND)

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 지구단위계획구역계
- 승도지역 경계선
- 제1종일반주거지역
- 제2종(7층)일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역

□ 거여새마을구역 용도지역결정(변경)(안)도



□ 거여새마을구역 도시계획시설결정(기정)도



□ 거여새마을구역 도시계획시설결정(변경)(안)도

