

서울특별시 송파구 공고 제2025-1906호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 결정 변경(안) 공람공고

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 결정 변경(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.

2025년 10월 30일

송 파 구 청 장

- **공람기간** : 2025.10.30.~2025.11.13.(14일간)
- **공람장소** : ① 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)
 - 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층② 마천1동 주민센터(☎02-2147-4120)
 - 서울시 송파구 마천로 303 (마천동)

③ 마천2동 주민센터(☎02-2147-4150)

- 서울시 송파구 마천로 287 (마천동)

□ **공람사유** : 거여·마천재정비촉진계획(마천1구역) 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 결정 변경에 관한 사항

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 변경(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비촉진지구	주거지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,044,880.5	-	1,044,880.5	-

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

○ 시간적범위 : 기준년도 2009년, 목표연도 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용계획 : 변경

구 분			면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%	-
축진지구	주거 용지	소 계	704,598.8	감) 4,257.5	700,341.4	67.0%	-
		공동주택 (연도형주거)	555,098.5 (16,112.0)	증) 1,513.4 (-)	556,611.9 (16,112.0)	53.2%	-
		준주거	4,584.0	-	4,584.0	0.4%	-
		종교용지	7,384.3	감) 486.5	6,897.8	0.7%	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.3%	덕왕기업, 명신운수
		존치관리	134,472.0	감) 5,284.4	129,187.7	12.4%	-
	복합용지		3,787.5	-	3,787.5	0.4%	
	정비 기반 시설 용지	소 계	337,098.9	증) 4,257.5	341,356.4	32.6%	-
		도로	179,142.1	증) 2,793.3	181,935.4	17.4%	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.1%	-
		공원	50,547.2	증) 1,180.7	51,727.9	4.9%	-
		녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.9%	-
		광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2%	-
		하천	25,811.9	감) 613.0	25,198.9	2.4%	성내천
		학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9%	마천초교,남 천초교
		공공청사	14,538.5	증) 2,086.0	16,624.5	1.6%	-
		사회복지시설	5,245.0	감) 458.5	4,772.6	0.4%	-
		공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.1%	-
		주차장	731.0	감) 731.0	0.0	0.0%	-
		공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.6%	-
		유치원	302.8	-	302.8	0.0%	-
		보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.1%	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비축진구역 결정(변경)사항 반영

※ 마천4구역에 관한 사항은 마천4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함(서고 제2025-269호 ('25.05.15.) 참고)

2) 인구·주택 수용계획 : 변경

■ 규모별 주택수용계획

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		16,485	증) 818	17,303	56,140	증) 2,215	58,355	-
사업 구역	소 계	14,808	증) 933	15,741	39,834	증) 2,510	42,344	2.69인적용
	60㎡이하	6,832	증) 18	6,850	18,378	증) 48	18,426	-
	60~85㎡이하	6,731	증) 566	7,297	18,107	증) 1,523	19,630	부분임대포함
	85㎡초과	1,245	증) 349	1,594	3,349	증) 939	4,288	부분임대포함
존치지역		1,677	감) 115	1,562	16,306	감) 295	16,011	2.56인적용

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

■ 구역별 주택수용계획

구 분			현황(호)	계 획(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	12,328	3,413	1,562	17,303
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	2,549	797	-	3,346
	마천2		1,698	1,273	456	-	1,729
	마천3		714	1,969	395	-	2,364
	마천4		285	963	291	-	1,254
	마천5		421	1,633	408	-	2,041
	거여새마을		567	1,207	471	-	1,678
존치관리구역			1,247	-	-	1,562	1,562
존치지역 (거여역일대, 마천성당)			430	-	-		

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

3) 교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가) 교육시설 (변경없음)

학 교 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 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 362-20일대	300.0	-	300.0	마천3구역

나) 문화시설·복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(m²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		41,614.7	증) 1,627.5	43,242.2	
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 등)	마천동 128-129 일대 (마천1구역)	750.0	증) 1,220.0	1,970.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터 • 공영주차장
공공청사 (우체국)	마천동 128-75 일대 (마천1구역)	-	증) 866.0	866.0	• 서울마천동우체국 이전 설치
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	5,065.3	-	5,065.3	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
공공청사 (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

시 설 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9 일대 (마천1구역)	2,290.0	감) 458.5	1,831.5	• 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 발생시 공공 시설로 개발
공공공지	마천동 185-6 일대 (마천1,2구역)	1,537.2	-	1,537.2	• 마천1구역 내 대로변 보행자통행과 휴식공간 제공 • 기 결정된 공공공지의 정형화 및 확 폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추 가 조성
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	• 미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민 의 휴식 공간으로 활용
공공공지 (미래공공용지)	마천동 183-68일대 (마천2구역)	2,223.9	-	2,223.9	• 공공공지→개발수요 발생시 공공 시설로 개발 - 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
공공공지 (미래공공용지)	마천동 307-11일대 (마천2구역)	455.6	-	455.6	• 공공공지→개발수요 발생시 공공 시설로 개발

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

가) 공원 (변경)

시 설 명				면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
합 계				50,547.2	증) 1,000.67	51,547.87	15개소
근린공원	소 계			17,718.2	-	17,718.20	2개소
	1	향유근린공원	거여동 200-4 일대	10,503.9	-	10,503.90	-
	2	근린공원	마천동 75-7 일대	7,214.3	-	7,214.30	-
어린이 공원	소 계			4,259.0	-	4,259.00	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5 일대	75.0	-	75	-
	2	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.00	현황공원
	3	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550	현황공원
	4	-	마천동 71-2 일대	2,134.0	-	2,134.00	-
소공원	소 계			28,570.0	증) 1,000.67	29,570.67	10개소
	1	①	거여동 181-143 일대	1,108.3	-	1,108.30	-
	2	②	마천동 327-7 일대	1,501.2	-	1,501.20	-
	3	A	마천동 363-2 일대	990.9	-	990.9	-
	4	B	마천동 364-8 일대	5,014.9	-	5,014.90	-
	5	C	마천동 276 일대	6,843.9	-	6,843.90	-
	6	D	마천동 586 일대	612.0	-	612	-
	7	③	마천동 157-7 일대	1,373.0	-	1,373.00	-
	8	④	마천동 158-8 일대	5,625.0	감) 49.98	5,575.02	-
	9	⑤	거여동 225-133 일대	5,500.8	-	5,500.80	-
	10	E	마천동 199-39 일대	-	증) 1,050.65	1,050.65	신설

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

나) 녹지 (변경없음)

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		3,682.1	-	3,682.1	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	2,108.0	-	2,108.0	마천4구역
연결녹지	거여동 35-7 일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

5) 교통계획 : 변경 (공람장소에 비치된 도서 참조)

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방 식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	-
변경	마천1	C	마천동	194-1	15.6ha	323.60%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천2	C	마천동	183	7.7ha	221.27%	-	-	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	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여 새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 : 2012년(거여새마을 2023년, 마천5 2024년, 마천2 2025년, 마천1 2025년)부터

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	변 경	변경후			
합 계				1,045,408.8	-	1,052,848.1			-
촉진 구역	소 계			770,002.9	증) 7,439.3	777,442.2			9개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180 일대	99,175.1	-	99,175.1		주택재개발	-
		2지구	거여동 234 일대	61,786.6	-	61,786.6		주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0		시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	증) 7,439.3	155,937.3		주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	134,930.2	-	134,930.2		주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,080.8	-	60,080.8		주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549일대	71,922.4	-	71,922.4		주택재개발	-
	마천5구역		마천동 45일대	106,514.4	-	106,514.4		주택재개발	-
	마천2구역		마천동 183일대	77,338.4	-	77,338.4		주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계			275,405.9	감) 7,439.3	267,966.6			5개소
	존치시설		-	139,887.1	감) 7,439.3	132,447.8			-
	마천성당		마천동 93-5 일대	56,965.9	-	56,965.9			-
	거여역 일대		거여동 549 일대	51,709.8	-	51,709.8			-
	마천역 일대 (지구단위계획구역)		마천동 183 일대 (마천동 307-48 일대)	9,571.1 (3,679.8)	-	9,571.1 (3,679.8)			-
	거여2지구단위계획		거여동 37 일대	17,272.0	-	17,272.0			-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%
주거지역	제1종일반주거지역	91,537.2	감) 31,624.7	59,912.5	5.7%
	제2종(7층)일반주거지역	212,440.8	감) 1,744.1	210,696.7	20.1%
	제2종일반주거지역	431,323.4	감) 40,709.3	390,614.1	37.4%
	제3종일반주거지역	276,821.7	증) 74,076.6	350,898.3	33.6%
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2%
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.0%

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경 계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	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	207.39	323.60이하	-/49이하	180이하	재정비촉진구역
마천2구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	221.27	300.0이하	-/41층이하	135이하	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
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	209.27	250.0이하	-/39이하	130이하	재정비촉진구역
거여새마을구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	282.0이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설(변경)

구 분		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
재정비촉진지구		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%
소 계		337,022.5	증) 4,257.5	341,280.0	32.6%
기반 시설	도로	179,142.1	증) 2,793.3	181,935.4	17.4%
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1%
	공원	50,547.2	증) 1,180.7	51,727.9	4.9%

구 분		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
	녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.9%
	광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2%
	하천	25,811.9	감) 613.0	25,198.9	2.4%
	학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9%
	공공청사	14,538.5	증) 2,086.0	16,624.5	1.6%
	사회복지시설	5,154.7	감) 458.5	4,696.2	0.5%
	공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.1%
	주차장	731.0	감) 731.0	0.0	-
	공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.5%
	유치원	302.8	-	302.8	0.0%
	보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.1%

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

나) 구역별 기반시설 등 분담(변경)

구분	거여2	마천 시장	마천1		마천2	마천3	마천4	마천5	거여 새마을	존치지역		지구전체		
			기정	변경						기정	변경	기정	변경	구성비
면적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	155,937.3	77,338.4	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	275,405.9	268,993.6	1,045,408.8	1,045,408.8	100.00
합계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	45,319.9 ※4,925.0	17,388.1 ※2,824.3	44,719.0 ※4,662.0	14,727.9	27,967.2 ※3,843.7	18,050.2 ※6,630.1	134,800.9	132,646.0	346,211.3 ※21,050.8	350,468.8 ※22,885.1	33.52
도로	23,820.4	2,588.0	25,008.1	29,225.3	7,480.3	20,056.0	9,871.3	3,270.7	5,143.7	81,903.6	80,479.7	179,142.1	181,935.4	17.40
보행자도로	-	-	-	-	-	-	-	-	851.0	-	-	851.0	851.0	0.08
공원	11,612.2	-	8,952.0	10,132.7	-	12,849.7	1,501.2	7,214.3	5,500.8	2,917.0	2,917.0	50,547.2	51,727.9	4.95
녹지	436.1	-	-	-	5,568.9	-	1,948.3	-	-	1,138.0	1,138.0	9,091.3	9,091.3	0.87
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	2,140.9	0.20
하천	-	-	613.0	-	-	-	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,198.9	2.41
학교	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	2,836.0 ※1,364.9	-	5,065.3 ※3,759.0	1,407.1	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	2,568.0	14,538.5 ※6,486.4	16,624.5 ※7,162.7	1.59
사회복지 시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	1,831.5 ※2,918.7	76.4 ※192.7	-	-	-	2,864.7 ※3,864.3	-	-	5,231.1 ※6,459.1	4,772.6 ※6,975.7	0.46
공공공지(미래 공공용지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,294.4	1,294.4	2,922.3 (2,679.5)	-	-	10,638.4	-	-	-	21,921.5 (8,314.5)	21,921.5 (8,314.5)	2.10
주차장	-	-	-	- ※311.0	-	-	-	-	-	731.0	-	731.0	- ※311.0	-

구분	거여2	마천 시장	마천1		마천2	마천3	마천4	마천5	거여 새마을	존치지역		지구전체		
			기정	변경						기정	변경	기정	변경	구성비
자동차정류장	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	5,245.0 ※279.0	0.50
유치원	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	302.8 ※113.0	0.03
보육시설	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	1,200.2 ※511.0	0.11
임대주택	-	-	-	-	1,340.2 ※1,140.2	-	-	4,082.2 ※1,804.9	3,690.0 ※2,765.8	-	-	9,112.4 ※5,710.9	9,112.4 ※5,710.9	0.87
지하연결 통로	-	-	-	-	- ※1,491.4	-	-	-	-	-	-	- ※1,491.4	- ※1,491.4	-
구역외성내천대 체도로	-	-	-	- ※330.4	-	-	-	-	-	-	-	-	- ※330.4	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ “※”은 시설 기부채납에 따른 건축물 환산부지 면적임

※ 마천1구역의 건축시설면적(4,925.0㎡)은 공공청사 1,364.9㎡(=여성인력개발센터 및 주거복지센터 818.5㎡ + 우체국 546.4㎡), 주차장 311.0㎡, 사회복지시설 2,918.7㎡, 구역 외 성내천대체도로 330.4㎡임

※ 마천3구역의 건축시설면적(4,662.0㎡)은 공공청사 3,759.0㎡, 보육시설 511.0㎡, 유치원 113.0㎡, 공용버스차고지 279.0㎡임

※ 거여새마을구역의 건축시설면적(6,630.1㎡)은 사회복지시설 3,864.3㎡, 임대주택 2,765.8㎡임

※ 마천5구역의 건축시설면적(3,843.7㎡)은 공공청사 2,038.8㎡(=복합청사 1,793.9㎡ + 파출소 244.9㎡), 임대주택 1,804.9㎡임

※ 마천2구역의 건축시설 환산면적(2,824.3㎡)은 사회복지시설(어린이집) 192.7㎡, 임대주택 1,140.2㎡, 지하연결통로 1,491.4㎡임

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

구분	소계		재정비촉진구역						
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	마천5	거여새마을	마천2
재정비촉진사업구역(㎡)①	760,245.9	767,685.2	160,961.7	155,937.3	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	77,338.4
평균분담률(%)②	11.30	11.81	11.81						
계획기반시설 등(㎡)③	229,873.2	236,033.9	47,062.5	48,158.9	49,381.0	14,727.9	31,810.9	24,680.3	20,212.4
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	48,014.3	49,720.9	13,029.7	8,719.2	9,650.1	2,655.8	4,224.7	4,205.1	7,236.3
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	95,951.0	95,631.4	16,308.6	18,378.8	20,565.2	5,188.0	16,898.3	13,055.6	5,236.9
계획기반시설 중 유상매입시설면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순부담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	85,907.9	90,681.6	17,724.2	21,060.8	19,165.7	6,884.1	10,687.9	7,419.6	7,739.2
순부담비율(%)	11.30	11.81	11.01	13.51	14.20	11.46	10.03	10.31	10.01

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

구분		도정법에 의한 임대주택 건설									도축법에 의한 임대주택 건설 ㉟									심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉠					합계 (비율, %)					
		의무임대 ㉡					국민주택규모 임대 ㉢				임대주택 건설					장기전세 건설														
		소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	소계	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㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡
거 여 2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595 (18.8)	302 (32.5)	222 (30.1)	71 (6.7)	-	
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	32	29	3	-	-	368 (11.6)	192 (20.6)	128 (17.4)	48 (4.5)	-	
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227 (7.2)	110 (11.8)	94 (12.8)	23 (2.2)	-	
마 천 1	기정	367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395	296	99	-	-	
	변경	352	126	75	151	-	-	-	-	-	420	-	65	182	173	0	-	-	-	-	25	13	2	10	-	797 (25.2)	139 (14.9)	142 (19.3)	343 (32.5)	173 (39.0)
마천2		214	90	75	49	-	192	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 (12.8)	90 (9.7)	161 (21.8)	115 (10.9)	40 (9.0)	
마천3		292	133	140	19	-	-	-	-	-	55	-	-	21	34	-	-	-	-	-	48	19	18	11	-	395 (12.5)	152 (16.3)	158 (21.4)	51 (4.8)	34 (7.7)
마천4		138	34	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	20	-	116	-	17	14	-	3	-	291 (9.2)	68 (7.3)	-	223 (21.1)	-

구분		도정법에 의한 임대주택 건설									도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉔									심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉕					합계 (비율, %)					
		임대주택 ㉓					국민주택규모 임대 ㉖				임대주택 건설					장기전세 건설														
		소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	소계	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㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (9.5)	80 (8.6)	-	86 (8.2)	136 (30.6)
거여 새마을		198	99	54	45	-	150	-	89	61	32	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 (12.0)	99 (10.6)	54 (7.3)	166 (15.7)	61 (13.7)
합 계	기정	1,935	947	543	359	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	136	20	-	116	-	151	95	40	16	-	2,764	1,087	694	712	271
	변경	1,920	800	524	510	86	342	86	155	101	620	25	90	248	257	136	20	-	116	-	148	85	37	26	-	3,166	930	737	1,055	444

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ ㉓ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉖ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉔ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

※ ㉕ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택, 재정비촉진계획 수립기준
2차 개선-기준용적률 상향에 따른 소형주택 공급분에 대한 임대주택

나) 기부채납 임대주택(변경없음)

구 분	주택규모(전용)				비고
	소계	40~50㎡	50㎡~60㎡	60~85㎡	
합 계	247	22	71	154	-
마천2구역	50	22	18	10	41㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
마천5구역	106	-	53	53	59㎡, 84㎡형
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	
변경	3단계	2025	2028년 경	2031년 경		
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	2024	2026년경	2029년 경	마천5구역	
기정	3단계	2025	2026년 경	2029년 경	마천2구역	

- ※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)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

구 분		①현황 연면적(m ²)	②계획 연면적(m ²)	증 감(②-①)(m ²)
재정비 촉진구역	거여2	34,709	11,050	감) 23,659
	마천시장	4,916	-	감) 4,916
	마천1	49,771	4,856	감) 44,915
	마천2	23,432	10,516	감) 12,916
	마천3	14,520	2,300	감) 12,220
	마천4	13,082	3,000	감) 10,082
	마천5	27,197	1,415	감) 25,782
	거여새마을	7,026	1,287	감) 5,739
합 계		174,653	34,424	감) 140,229

※ 향후 촉진구역별 사업시행인가시 건축위원회 심의 또는 조합의견 등에 따라 변경 및 조정될 수 있음

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장정비사업) : 변경없음

다) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음

라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	마천1 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 194-1번지 일대	148,498.0	증) 7,439.3	155,937.3	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 95.96% ⇒ (35,864억원 - 21.024억원) / 15,465억원 X 100 ≃ 95.96% - 총 수입 추정 : 35,864억원 - 총 지출 추정 : 21,024억원 - 종전자산총액 추정 : 15,465억원		
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2025년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.40~1.65) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2025년) × 토지면적 × 보정률(1.70~2.15) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 686,000원/m²를 적용함		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정 비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	3-1 획지	전용 59㎡형	982백만원
		전용 74㎡형	1,155백만원
		전용 84㎡형	1,230백만원
		전용 101㎡형	1,340백만원
	3-2 획지	전용49㎡형	824백만원
		전용59㎡형	1,029백만원
		전용74㎡형	1,212백만원
		전용84㎡형	1,295백만원
		전용101㎡형	1,415백만원
		전용110㎡형	1,509백만원
		전용147㎡형	1,843백만원
	3-3 획지	전용36㎡형	646백만원
			개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (95.96%)
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

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

(3) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		148,498.0	증)7,439.3	155,937.3	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	38,907.5	증)6,417.2	45,319.9	29.1	-
	도로	25,008.1	증)4,212.7	29,225.3	18.7	-
	공원	8,952.0	증)1,190.7	10,132.7	6.5	-
	하천	613.0	감)613.0	-	-	-
	공공청사A	750.0	증)1,220.0	1,970.0	1.3	여성인력개발센터 및 주거복지센터, 공영주차장
	공공청사B	0.0	증)866.0	866.0	0.6	우체국
	사회복지시설	2,290.0	감)459.2	1,831.5	1.2	-
	공공공지	1,294.4	-	1,294.4	0.8	-
획지	소계	109,590.5	증)1,022.1	110,617.4	70.9	-
	3-1	34,087.0	-	34,090.3	21.9	공동주택 및 부대복리시설
	3-2	69,881.0	증)1,071.6	70,954.1	45.5	
	3-3	2,687.0	증)437.0	3,124.0	2.0	
	3-4	327.0	-	327.0	0.2	종교용지
	3-5	363.0	-	363.0	0.2	
	(기정 3-6)	486.5	감)486.5	-	-	-
	3-6 (기정 3-7)	1,759.0	-	1,759.0	1.1	택시차고지

(4) 용도지역 계획

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	148,498.0	증)7,439.3	155,937.3	100.0	-
제1종일반주거지역	38,580.0	감)30,623.7	7,956.3	5.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	30,050.0	감)657.7	29,392.3	18.9	-
제2종일반주거지역	79,868.0	감)35,358.4	44,509.6	28.5	-
제3종일반주거지역	-	증)74,078.1	74,078.1	47.5	-

■ 용도지역 변경사유서

구분	변경내용	결정(변경)사유
제1종일반주거지역	• 면적 변경 : 38,580.0㎡ → 7,956.3㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
제2종(7층)일반주거지역	• 면적 변경 : 30,050.0㎡ → 29,392.3㎡	• 공동주택 건립 및 정비기반시설 변경에 따른 용도지역 조정
제2종일반주거지역	• 면적 변경 : 79,868.0㎡ → 44,509.6㎡	
제3종일반주거지역	• 면적 변경 : 0.0㎡ → 74,078.1㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정

■ 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

(5) 도시계획시설 설치계획

가. 교통시설

■ 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				
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	1,768	마천동 202-18	거여동 35-7	일반 도로	-	서고294호 (08.8.28)	남북 연결도로
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	795	마천동 202-18	거여동 35-7	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
기정	소로	2	7	9	국지도로	50	마천동 155-8	마천동 576-2	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	중로	2	2	15	집산도로	503	마천동 159-201	마천동 128-25	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	2	2	15~18	집산도로	503	마천동 159-201	마천동 128-25	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	도로 확폭
신설	중로	3	B	12	국지도로	129	마천동 128-76	마천동 128-81	일반 도로	-	-	도로 신설
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	2	19	8	국지도로	173	마천동 307-4	마천동 128-81	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	연장 감소
신설	소로	3	B	6	국지도로	90	마천동 135-5	마천동 128-86	일반 도로	-	-	송파상운 진입도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
신설	대로	1	B	35	보조 간선도로	336	마천동 163-27	마천동 202-18	일반 도로	-	-	성내천로
폐지	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반 도로	-	서고6호 (20.1.2)	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로 2-2	중로 2-2	• 도로 폭원 변경 - B : 15m→15~18m	• 촉진사업 추진에 따른 차량 통행량 증가 및 공동주택 진입로 확보를 위한 도로 확폭
-	중로 3-B	• 도로 신설 - B : 12m, L : 129m	• 기 결정 된 소로 2-19 도로를 확폭하여, 중로 3-B로 신설 결정
소로 2-19	소로 2-19	• 도로 연장 변경 - L : 332m→173m	• 중로 3-B 신설에 따른 연장 축소
-	소로 3-B	• 도로 신설 - B : 6m, L : 90m	• 송파상운 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	대로 1-B	• 도로 신설 - B : 35m, L : 336m	• 성내천 복원사업과 연계하여 적정 폭원 확보를 위해 도로 신설
소로 1-C	-	• 도로 폐지	• 성내천 복원사업과 연계한 대로 1-B 신설에 따 른 도로 폐지
소로 3-2	-	• 도로 폐지	

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	어린이공원	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	서고6호 (20.01.02)	-
기정	③	소공원	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	서고6호 (20.01.02)	-
기정	④	소공원	마천동 158-8일대	5,625.0	감)49.9	5,575.1	서고6호 (20.01.02)	-
신설	E	소공원	마천동 199-30일대	-	증)1,050.6	1,050.6	-	-

■ 공원 변경사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
소공원	④	공원 면적 변경 - 면적 : 5,625.0㎡ → 5,575.1㎡ (감 49.9㎡)	성내천 복원 계획과 연계하여 공원 선형 및 면적 변경
소공원	E	공원 신설 - 면적 : 1,050.6㎡	거주민의 여가·휴식 기능을 도모하기 위해 소공원 신설

2) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	공공공지	마천동 183-45일대	1,537.2 (1,294.4)	-	1,537.2 (1,294.4)	서고6호 (20.01.02)	마천1,2구역

※ ()는 마천1구역 내 사항임

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공공청사	-	마천동 128-95 일대	750.0	증) 1,220.0	1,970.0	-	-
신설	B	공공청사	우체국	마천동 128-75 일대	-	증) 866.0	866.0	-	-

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

※ 공공청사A 연면적(1,800㎡) : 여성인력개발센터 및 주거복지센터(1,800㎡), 주차장(1,000㎡)

※ 공공청사B 연면적(1,200㎡) : 우체국(1,200.0㎡)

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

■ 공공청사 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사A	- 공공청사 면적 변경 - 면적 : 750.0㎡ → 1,970.0㎡ (증 1,220.0㎡)	촉진사업 추진에 따라 여성인력개발센터, 주거복지센터, 주차장 조성 계획 수립
공공청사B	- 공공청사(우체국) 신설 - 면적 : 866.0㎡	촉진사업 추진에 따라 기존 우체국 부지 이전 존치

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	-	마천동 128-83 일대	2,290.0	감) 458.5	1,831.5	서고6호 (20.01.02)	-

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

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

※ 사회복지시설① 연면적(6,641.0㎡) : 노인복지센터(6,641.0㎡)

■ 사회복지시설 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
사회복지시설①	- 사회복지시설 면적 변경 - 면적 : 2,290㎡ → 1,831.5㎡ (감 458.5㎡)	마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 사회복지시설 면적 감소

(6) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			비 고
			법 정		계획면적(m ²)	
주 민 공 동 시 설	합 계	획 지	(500 + 3,346세대 × 2.0) × 1.25	8,990.0	14,769.23	-
	돌봄센터		-	66.0	99.00	-
	주민공동시설		-	-	7,170.00	-
	작은도서관		298 + (3,346세대 - 2,000세대) × 0.1	432.6	579.83	-
	어린이집		725 + (3,346세대 - 2,000세대) × 0.2	994.2	1,385.20	-
	경로당		725 + (3,346세대 - 2,000세대) × 0.2	994.2	1,185.20	-
	주민공동시설(옥외)		500세대이상 의무설치	-	1,350.00	-
	어린이놀이터(옥외)		-	-	3,000.00	-
	근린생활시설		-	-	4,856.00	-
경비실		-	-	150.00	-	
관리사무소		10 + (3,346세대 - 50세대) × 0.05	174.80	310.93	-	

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

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마천1 재정비촉진구역	148,498.0	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	757	-	-	757	-	-
변경	마천1 재정비촉진구역	155,937.3	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	761	-	-	761	-	-

■ 건축시설계획

① 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기 정

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)	층수																																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																		
기정	마천1 재정비 촉진구역	148,498.0	3-1	34,087.0	마천동 341-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	110.0% 이하	-	4층 이하																																												
			3-2	69,881.0	마천동 175번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	263.7% 이하	100m 이하	25층 이하																																												
			3-3	2,687.0	마천동 128-35번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하																																															
			3-4	327.0	마천동 156-320번지 일대	종교시설	60%이하	150.0% 이하	-	-																																												
			3-5	363.0	마천동 159-212번지 일대	종교시설	60%이하	200.0% 이하	-	-																																												
			3-6	486.5	마천동 128-95번지 일대	종교시설	60%이하																																															
			3-7	1,759.0	마천동 159-217번지 일대	택시차고지	60%이하																																															
• 총 세대수 : 2,413세대 <table><thead><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수(세대)</th><th>구성비(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,413</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">분양</td><td>소계</td><td>2,018</td><td>83.6</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>923</td><td>38.2</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡</td><td>851</td><td>35.3</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>244</td><td>10.1</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">임대</td><td>소계</td><td>395</td><td>16.4</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>296</td><td>12.3</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡</td><td>99</td><td>4.1</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table> • 3-1획지는 제1종일반주거지역 용적률 기준 적용(150%이하) • 3-2,3획지 계획용적률 = 기준용적률×{1+(1.3×a토지)+(0.7×a건축물)} 이내 = 210×{1+(1.3×(13,196.48/(148,498-34,087-38,907.5)))+(0.7×(3,090.7/75,503.5))}=263.73% ※ a토지 = 순부담면적 / 기반시설부지로 제공한 후의 대지면적 ※ a건축물 = 건축물환산부지면적 / 기반시설부지로 제공한 후의 대지면적											구분(전용면적)		세대수(세대)	구성비(%)	비고	합 계		2,413	100.0	-	분양	소계	2,018	83.6	-	60㎡이하	923	38.2	-	60㎡~85㎡	851	35.3	-	85㎡초과	244	10.1	-	임대	소계	395	16.4	-	40㎡이하	296	12.3	-	40㎡~60㎡	99	4.1	-	60㎡~85㎡	-	-	-
구분(전용면적)		세대수(세대)	구성비(%)	비고																																																		
합 계		2,413	100.0	-																																																		
분양	소계	2,018	83.6	-																																																		
	60㎡이하	923	38.2	-																																																		
	60㎡~85㎡	851	35.3	-																																																		
	85㎡초과	244	10.1	-																																																		
임대	소계	395	16.4	-																																																		
	40㎡이하	296	12.3	-																																																		
	40㎡~60㎡	99	4.1	-																																																		
	60㎡~85㎡	-	-	-																																																		
건축물의 건축선에 관한 계획 • 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변 : 건축한계선 6m 지정 - 마천시장길변 건축한계선내 보도 및 대지내공지 설치 : 보도폭원=3m, 대지내공지 폭원=3m • 마천동길변(마천로), 마천시장길변(대상지 남측 일부) : 도로경계로부터 3m 지정 • 사회복지시설, 택시차고지 : 도로경계로부터 3m 지정																																																						

※ 지구별 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 법정 기준 내에서 사업시행 단계에서 확정

■ 변경(안)

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	층수																																																																																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																																																																												
변경	마천1 재정비 촉진구역	148,498.0	3-1	34,090.3	마천동 341-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	254.59% 이하	323.60% 이하	80m 이하	23층 이하																																																																																																										
			3-2	70,954.1	마천동 175번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하			160m 이하	49층 이하																																																																																																										
			3-3	3,124.0	마천동 128-9번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하			80m 이하	19층 이하																																																																																																										
			3-4	327.0	마천동 156-320번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																																																																														
			3-5	363.0	마천동 159-212번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																																																																														
			(기정 3-6)	(폐지)																																																																																																																	
			3-6 (기정 3-7)	1,759.0	마천동 159-217번지 일대	택시차고지	관계법령에 따름																																																																																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택공급계획 : 3,346세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><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><tr><td colspan="2">총계</td><td>3,346</td><td>100.0%</td><td>2,549</td><td>100.0%</td><td>797</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="6">85㎡ 이하</td><td>소계</td><td>2753</td><td>82.3%</td><td>1,956</td><td>76.7%</td><td>797</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>199</td><td>6.0%</td><td>60</td><td>2.4%</td><td>139</td><td>17.4%</td><td></td></tr><tr><td>49㎡</td><td>207</td><td>6.2%</td><td>65</td><td>2.5%</td><td>142</td><td>17.8%</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>878</td><td>26.2%</td><td>535</td><td>21.0%</td><td>343</td><td>43.1%</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>243</td><td>7.3%</td><td>191</td><td>7.5%</td><td>52</td><td>6.5%</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>1226</td><td>36.6%</td><td>1,105</td><td>43.3%</td><td>121</td><td>15.2%</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡ 초과</td><td>소계</td><td>593</td><td>17.7%</td><td>593</td><td>23.3%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>101㎡</td><td>435</td><td>13.0%</td><td>435</td><td>17.1%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>110㎡</td><td>154</td><td>4.6%</td><td>154</td><td>6.0%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>147㎡</td><td>4</td><td>0.1%</td><td>4</td><td>0.2%</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 82.3% • 임대주택 건설계획(전용면적 기준): 주택 전체 세대수의 23.5%												구분		세대수(비율)						비고	합 계		분 양		임 대		총계		3,346	100.0%	2,549	100.0%	797	100.0%	-	85㎡ 이하	소계	2753	82.3%	1,956	76.7%	797	100.0%	-	36㎡	199	6.0%	60	2.4%	139	17.4%		49㎡	207	6.2%	65	2.5%	142	17.8%	-	59㎡	878	26.2%	535	21.0%	343	43.1%	-	74㎡	243	7.3%	191	7.5%	52	6.5%	-	84㎡	1226	36.6%	1,105	43.3%	121	15.2%	-	85㎡ 초과	소계	593	17.7%	593	23.3%	-	-	-	101㎡	435	13.0%	435	17.1%	-	-	-	110㎡	154	4.6%	154	6.0%	-	-	-	147㎡	4	0.1%	4	0.2%	-	-	-
구분		세대수(비율)						비고																																																																																																													
		합 계		분 양		임 대																																																																																																															
총계		3,346	100.0%	2,549	100.0%	797	100.0%	-																																																																																																													
85㎡ 이하	소계	2753	82.3%	1,956	76.7%	797	100.0%	-																																																																																																													
	36㎡	199	6.0%	60	2.4%	139	17.4%																																																																																																														
	49㎡	207	6.2%	65	2.5%	142	17.8%	-																																																																																																													
	59㎡	878	26.2%	535	21.0%	343	43.1%	-																																																																																																													
	74㎡	243	7.3%	191	7.5%	52	6.5%	-																																																																																																													
	84㎡	1226	36.6%	1,105	43.3%	121	15.2%	-																																																																																																													
85㎡ 초과	소계	593	17.7%	593	23.3%	-	-	-																																																																																																													
	101㎡	435	13.0%	435	17.1%	-	-	-																																																																																																													
	110㎡	154	4.6%	154	6.0%	-	-	-																																																																																																													
	147㎡	4	0.1%	4	0.2%	-	-	-																																																																																																													

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
					구분	임대주택				비고	
					합 계	재개발 의무	법적상한				
	계				797	377	420		-		
	40㎡ 이하	36㎡	139	139	-	-					
	40~60㎡ 이하	49㎡	142	77	65	-					
		59㎡	343	161	182	-					
	60~85㎡ 이하	74㎡	52	-	52	-					
		84㎡	121	-	121	-					
	• 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 - 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 임대주택 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 증가된 세대수, 연면적 제외) ⇒ 세대수의 15.04% 계획 (377세대) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거 전용면적 40㎡ 이하의 임대주택으로 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 임대주택 제외) ⇒ 377세대 × 30% = 114세대(기준) ≤ 139세대(계획)										
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 성내천변 : 10m - 대로3-2(성내천대체도로)변, 대로3-1변, 중로2-2변 : 6m - 소로3-B(송파상운진입도로)변, 그 외 이면부 등 : 3m ※건축한계선은 정비계획 지침도에 따름								
	기타사항에 관한 계획		• 획지3-1 내 공공보행통로 : 폭원 9m • 획지3-2 내 공공보행통로 : 폭원 15m								
	심의완화 사항		• 소형주택 건립 등에 따른 기준용적률 완화 • 법적상한용적률 완화 • 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 법정 기준 내에서 사업시행 단계에서 확정

② 용적률 계획

구 분		산 정 내 용												
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택 용지)	새로 설치하는 공공시설 등 면적				새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도 폐지되 는 기존 정비기반시 설 내 국·공유지 면 적						
			소계	정비 기반시설 (토지)	정비기반시설 외 공공시설									
					토지	건축물 환산								
	155,937.3㎡	108,168.4㎡	48,158.8㎡	40,652.4㎡	2,581.5㎡	4,924.9㎡	8,719.2㎡	18,378.8㎡						
공공시설 제공 면적	소 계	• 순부담율 : 13.51%(구역 면적 대비) • 새로 설치하는 공공시설등 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐 지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 = 48,158.8㎡ - 8,719.2㎡ - 18,378.8㎡ = 21,060.8㎡												
	토지	• 정비기반시설 : 40,652.4㎡ - 도로 : 29,225.3㎡, 공원 : 10,132.7㎡, 공공공지 : 1,294.4㎡ • 정비기반시설 외 공공시설등 : 2,581.5㎡ - 공공청사 : 750.0㎡, 사회복지시설 : 1,831.5㎡ ※ 대토면적 제외하고 산정												
	건축 물 환산	• 공공청사(여성인력개발센터 등) 환산 면적 : 818.5㎡ (연면적 1,800㎡) = (4,015,454.5원/㎡×1,800㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 818.5㎡ • 공공청사(우체국) 환산 면적 : 546.4㎡ (연면적 1,200㎡) = (4,020,909.1원/㎡×1,200㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 546.4㎡ • 공공청사(공영주차장) 환산 면적 : 311.0㎡ (연면적 1,000㎡) = (2,746,363.6원/㎡×1,000㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 311.0㎡ • 사회복지시설 환산 면적 : 2,918.6㎡ (연면적 6,641.0㎡) = (3,880,909.1원/㎡×6,641㎡) / (4,415,303원/㎡×2) = 2,918.6㎡ • 성내천대체도로 구역 외 설치비용 환산 면적 : 330.4㎡ (설치비용 : 2,917,530,000원) = (2,917,530,000원) / (4,415,303원/㎡×2) = 330.4㎡												
용 적 률	기 준	• 기준용적률 : 207.39% (3-1, 3-2, 3-3획지 가중평균) (소형주택 건설 등 기준용적률 완화항목 적용에 따른 기준용적률 30% 상향)												
	정비 계획 (상 한)	• 정비계획 용적률 : 254.59% 이하 = 기준용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 207.39% × {(1 + 1.3×0.9345×0.1492) + (0.7×0.0455)} + 3% = 251.59% + 3% = 254.59% 이하 ※ 친환경 인센티브(녹색건축 최우수 등급) 적용에 따라 상한용적률 3% 완화 적용 <table><tr><td>α토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492</td></tr><tr><td>α건축물</td><td>= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455</td></tr><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345</td></tr></table> ※ 상한용적률, 가중치는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.03)」 적용							α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492	α건축물	= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455	가중치	= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345
	α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 16,135.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.1492												
α건축물	= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,924.9㎡ / 108,168.4㎡ = 0.0455													
가중치	= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 165.77% ÷ 177.39% = 0.9345													
법 적 상 한	• 323.60% 이하 (3-1, 3-2, 3-3획지 가중평균)													

■ 기준용적률 세부 완화 항목

구분		확보기준		적용량
주택 정책	1인,신혼 (소형주택)	기준 (최대 10%p)	- 전용 40㎡미만(최대 5%p) - 전용 40~50㎡미만(최대 10%p) - 전용 50~60㎡미만(최대 5%p)	10% 적용
		계획(안)	- 전용 40㎡미만 : 36㎡(81세대) 계획 = 4.0% (최대 5%p) * 적용 산식 : $4,326.7\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%$ - 전용 40~50㎡미만 : 49㎡(16세대) 계획 = 1.0% (최대 10%p) * 적용 산식 : $1,081.7\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%$ - 전용 50~60㎡미만 : 59㎡(66세대) 계획 = 5.0% (최대 5%p) * 적용 산식 : $5,408.4\text{㎡}/108,168.4\text{㎡} = 4.0\%$ = 4% + 1% + 5% = 10% (최대 10% 적용) ※ 재개발 의무임대를 포함하여 계산	
	고령화	기준 (최대 10%p)	노인복지시설 : 노인요양시설, 노인종합복지관, 재가노인복지시설 등 ※ 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25 ※ 시장이 필요하다고 인정 시 0.3 적용, 데이케어센터 등	10% 적용
		계획(안)	- 노인복지시설(기부채납) 계획 : 연면적 6,641.0㎡ - 주민공동시설 의무면적 : $(500\text{㎡}+3,346\text{세대}\times 2)\times 1.25 = 8,990.0\text{㎡}$ ※ 산식 = $177.39\%\times(6,641.0/8,990.0)\times 0.25 = 32.7\%$ (최대 10% 적용)	
	저출산	기준 (최대 10%p)	저출산 및 양육지원시설 : 공공산후조리원, 돌봄시설* 등 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ※ 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25 ※ 시장이 필요하다고 인정 시 0.3 적용	-
		계획(안)	미적용	
	세대통합	기준 (최대 10%p)	최소 전용 85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 ※ 산식 = (세대구분형 세대수/전용 85㎡초과 세대수)×a (a : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)	8.4% 적용
		계획(안)	- 전용 85㎡ 초과하는 세대수 : 593세대 - 세대구분형 주택 세대수 : 50세대 계획 (전용 110㎡) ※ 산식 = $(50\text{세대}/593\text{세대})\times 1.0 = 8.4\%$	
사업성 보정 인센티브	기준 (최대 10%p)	[재개발] 공시지가 보정값이 1.0일 경우 0%p, 2.0일 경우 10%p(직선보간 적용) ※ 공시지가 보정값 : 산식 = (서울시 평균공시지가/사업부지 평균공시지가)	1.7% 적용	
	계획(안)	- 대상지 평균 공시지가 : 5,143,803(원/㎡) - 서울시 평균 공시지가(2024년) : 5,969,319(원/㎡) ※ 공시지가 보정값 = $5,969,319 / 5,143,803 = 1.170$ = 직선보간법 적용 → 1.7%		
합계 = 10% + 10% + 8.4% + 1.7% = 30.1% (최대 30% 적용)				30%

(8) 정비사업 시행계획

구분	사업시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택재개발사업	정비구역 변경지정 고시 일로부터 4년 이내	마천1재정비촉진구역 재개발정비사업조합	- 현황 : 2,163세대 - 계획 : 3,346세대 - 증감 : (증) 1,183세대	-

(9) 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」 제 79조(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..

① 재개발 임대주택 건설계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 주거 전용면적 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 근거	- 재개발 임대주택 건설계획 : 377세대 - 주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 임대주택 건설(증가용적률 증가분 제외) ⇒ 2,507세대 × 15% = 376.05세대 이상 < 377세대 계획(15.04%) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설 ⇒ 377세대 × 30% = 113.10세대 이상 < 139세대 계획(36.87%)				
임대주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비율(%)
	합 계	-	252	26,260.33	100.0
	39	83.61	139	7,453.18	28.4
	49	111.09	77	5,432.35	20.7
	59	131.76	161	13,374.80	50.9

② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

계획 기준		• 임대주택 공급 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상									
산출 내용	법적상한용적률 (건축계획)	• 323.60%이하 (323.02%)									
	상한용적률	• 상한용적률 251.59% + 친환경 3% = 254.59% ※친환경 인센티브 3% = 임대1.5% : 분양1.5%									
	증가용적률	• 323.02% - 251.59% = 71.43%									
	증가용적률의 50%	• 71.43% × 50% = 35.71% • 35.71% × 108,168.4㎡(획지 면적) = 38,630.79㎡ 이상									
	임대주택 면적	• 38,701.18㎡(420세대) 계획									
	증가용적률에 대한 임대주택 공급 비율	• 임대주택 50% = 임대 20% : 미리내집 20% : 공공분양 10% ※「재정비촉진계획 수립기준 2차 개선(안)(25.07.30.)」 적용									
임대주택 확보계획		구분	임대주택 총계(50%)		임대(20%)		미리내집(20%)		공공분양(10%)		비 고
		타입	세대수	면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	≥38,630.8
		합계	420	38,701.18	165	15,283.06	166	15,398.03	89	8,020.09	-
		49	65	4,390.75	25	1,688.75	25	1,688.75	15	1,013.25	-
		59	182	15,119.34	70	5,815.13	70	5,815.13	42	3,489.08	-
		74	52	5,279.23	20	2,030.47	20	2,030.47	12	1,218.28	-
		84	121	13,911.85	50	5,748.70	51	5,863.67	20	2,299.48	-

※ 소수점 셋째자리에서 반올림함에 따라 연면적 합계 소수점 이하 차이 발생

(10) 환경보전 · 재난방지에 관한 계획

■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용										비고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모									-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감 방안을 수립 후 사업시행									-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화									-
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 사업완료 후 지속적으로 관리									-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내 부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립									-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획									-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보									-

■ 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)
1.비오톱 및 동·식물상	비오톱보전 등급 향상	• 비오톱유형평가도 3~5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨 • 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등이 유사할 것으로 예상됨	• 계획지구 내 공원 및 녹지공간을 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화
2.녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 가로수목 및 소규모 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않음 • 계획지구 북동측에는 천마산 및 천마근린 공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음	• 녹지평가지표를 검토한 결과, 본 사업 계획지구는 녹지평가지표 1을 달성함 • 계획지구 내 공원 및 녹지계획을 수립
3.토양	토양오염 최소화	• 특정토양오염관리대상시설 없음	• -
4.지형·지질	지형·지질 변동 최소화	• 표고는 대부분 50m미만에 해당하며, 경사도는 5°미만이 대부분을 차지하는 것으로 조사됨	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화
5.물순환	자연물순환 유지	• 생태면적률 45%이상 확보 대상임 • 저영향개발기법 사전협의 대상임	• 생태면적률 45%이상 확보 계획 수립 • 저영향개발기법 사전협의 이행 예정
6.수질	수질오염 최소화	• 계획지구 서측으로 성내천 위치하며 수질 오염총량관리 적용 대상 사업으로 조사됨 • 공사중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수 발생	• 수질오염총량관리 관련부서와 사전 협의 예정 • 공사 시 토사유출에 따른 수질 저감 계획 수립, 운영 시 우수, 오수 처리방안 계획 수립
7.바람·열	기후변화 대응	• 바람기능공간유형은 대부분 불투수포장 비율이 높은 시가지로 구성되어 바람이 거의 존재하지 않음 • 열환경공간유형은 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변대비 온도가 높은 편임	• 향후 세부 계획시 바람길 확보를 위한 건축물 배치 • 열섬현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성
8.대기질·악취	대기오염 최소화, 악취공해 해결	• 대기오염물질배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 • 대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 • 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	• 세륜·살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
9.온실가스·에너지	기후변화대응, 에너지절약/효율 극대화	• 운영시 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출 예상됨	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)
10.자원순환	폐기물 발생 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	- 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 - 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리 계획에 따라 처리
11.소음·진동	소음·진동 최소화	- 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 - 운영 시 교통소음발생	공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 북서측 남천초등학교, 대상지 남동측 마천초등학교	- 대기질, 소음 및 진동대책 - 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덤펀 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 - 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화 함 - 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전에 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	절대 보호구역, 상대 보호구역

(12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획	비 고
이주· 철거시	- 폐쇄회로 텔레비전 설치하여 통합관제센터에서 24시간 감시 및 통합관리하는 시스템 운영 - 가로등 설치 현황을 파악하여 이주시작~철거완료시까지 사고 발생 방지토록 정비, 유지 - 유동인구 동선, 공사 등을 고려한 순찰로 지정하고, 유관기관과 연계한 순찰계획 수립 및 범죄 예방 - 이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 - 현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내	-
공동주택 건설시	- 범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 - 구역내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄발생 예방 - 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현상을 수시 점검하고, 외부인의 출입을 통제하는 등 공사장의 안전한 관리와 범죄예방 조치	-

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

**5. 관계도면 및 지구단위계획 결정 사항 및 기타 자세한 내용은 거여마천재정비
촉진계획(마천1구역) 변경 결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 갈음)**

**6. 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)에 관계도
서를 비치하고 있습니다.**

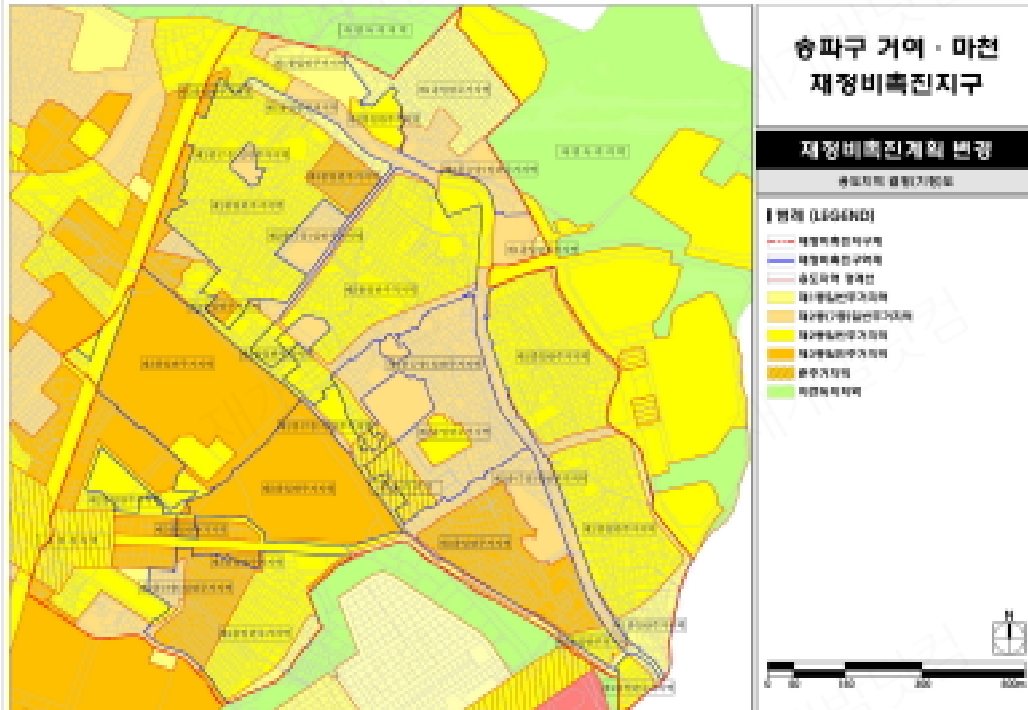
■ 토지이용계획도(기정)



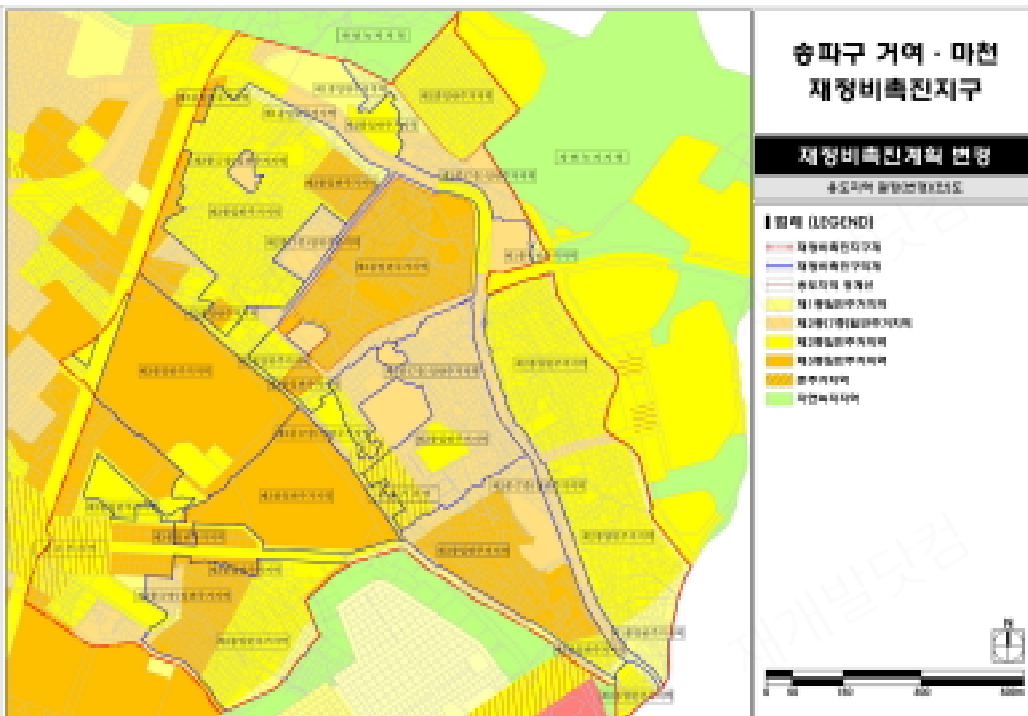
■ 토지이용계획도(변경)



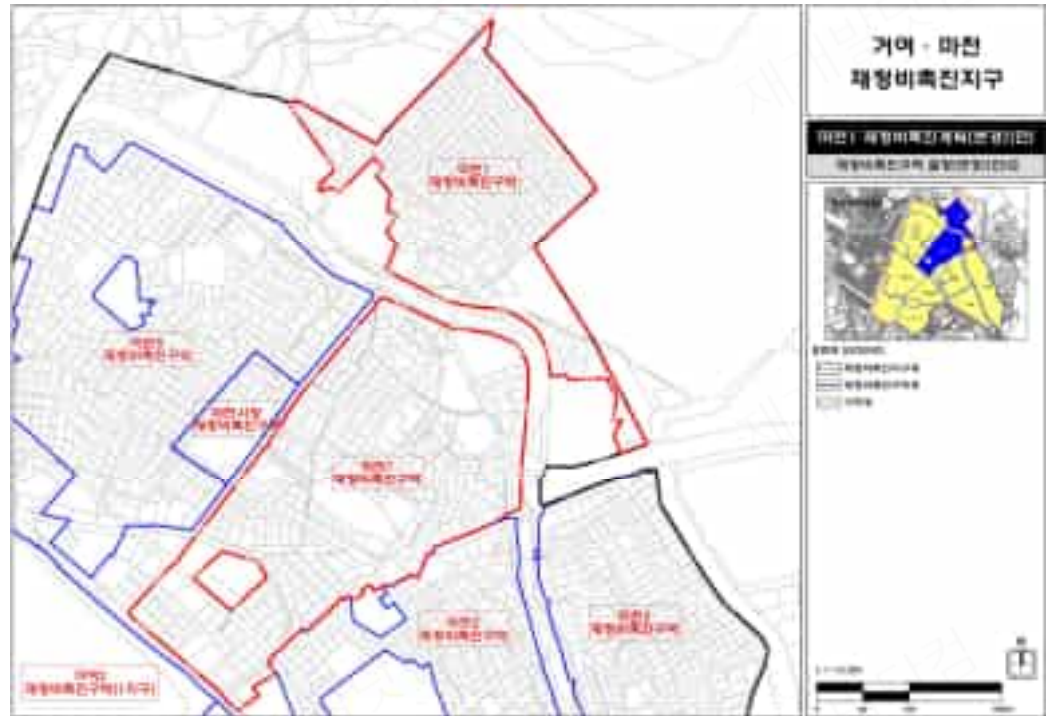
■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



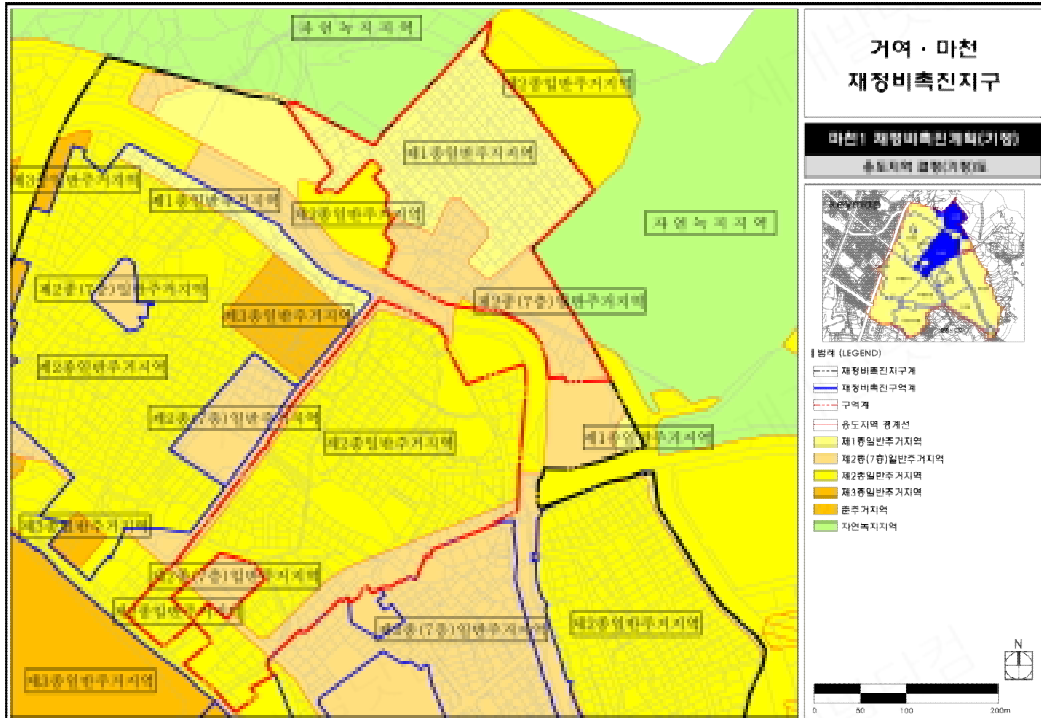
■ 마천1 재정비촉진구역 결정도



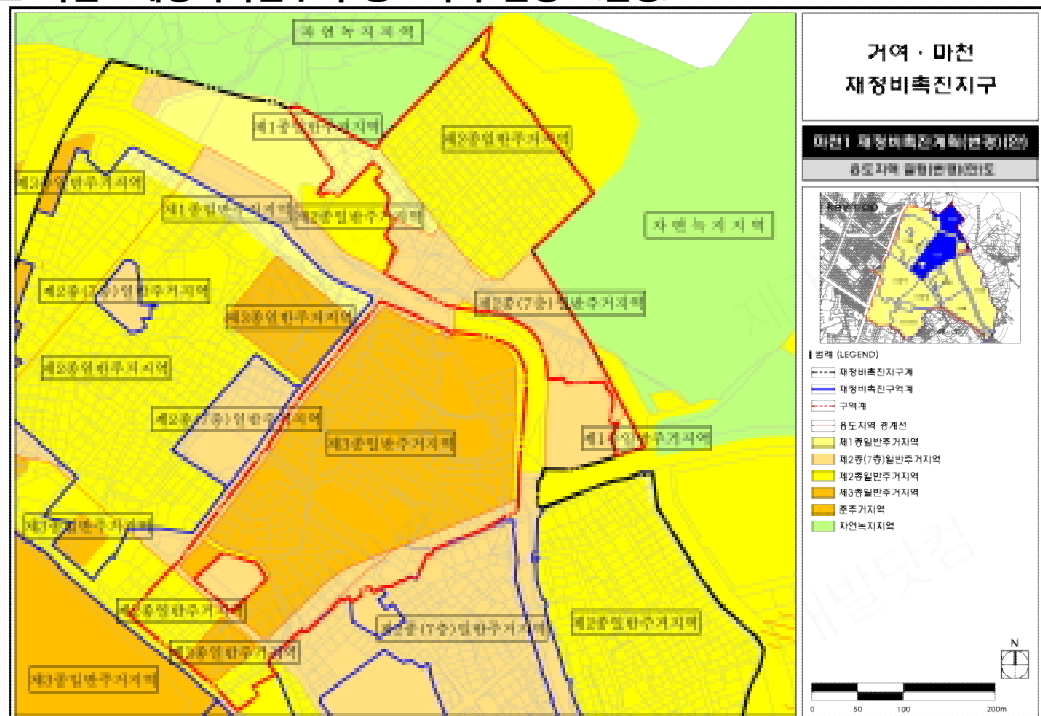
■ 마천1 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도



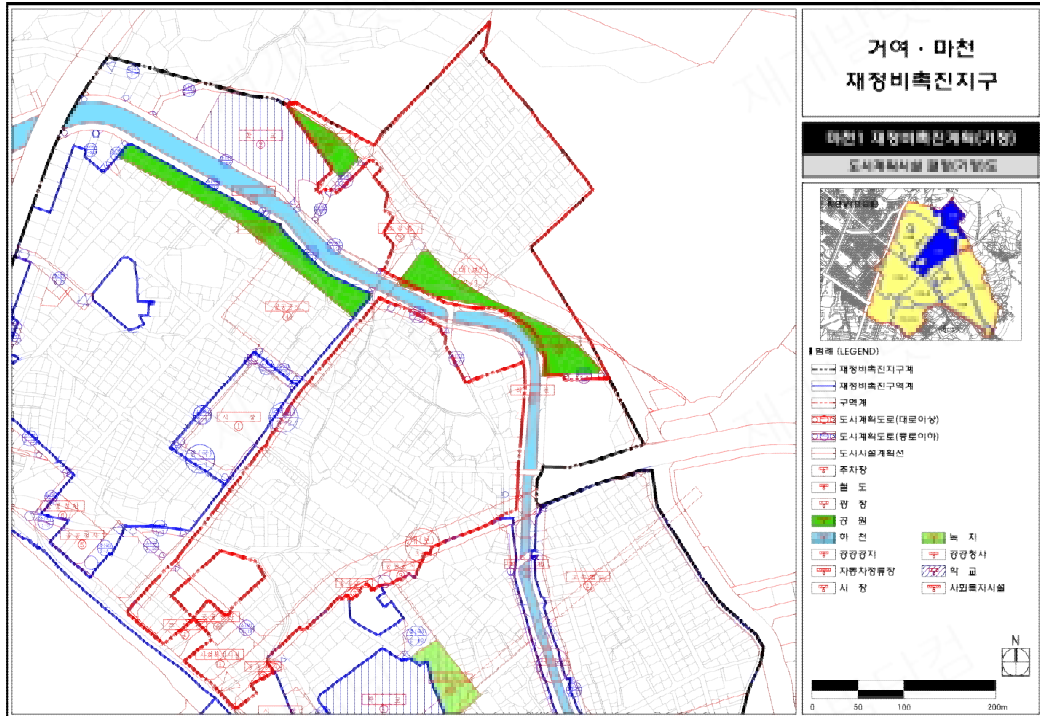
■ 마천1 재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



■ 마천1 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



■ 마천1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 마천1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)

