

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2017-48호

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

1. 서울특별시 고시 제2005-405호(2005.12.16)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.08.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.04.07), 제2011-98호(2011.04.21), 제2011-112호(2011.05.06), 제2011-259호(2011.09.08), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.05.10), 제2012-191호(2012.07.26), 제2013-190호(2013.06.20), 제2013-446호(2013.12.26) 및 제2014-378호(2014.11.06)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정 등 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,

2. 마천2구역은 「도시및주거환경정비법」 제4조의3제4항제3호에 의거 주민 30%이상 구역해제를 요청함에 따라 구역해제 고시(서고 제

2014-422호)가 완료되어 존치관리구역(지구단위계획 구역 포함)으로 지정하고자 일반인 및 이해관계인에게 관련도서를 공람코자 하며,

3. 마천4구역은 주민제안으로 추진한 재정비촉진구역(계획)을 변경하고자 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제 9조제1항에 의거 재정비촉진계획(변경) 결정(안)을 수립하여 동법 제9조제3항 및 동법시행령 제9조제1항에 의거 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 공람합니다.

2017년 01월 10일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 01. 10. ~ 01. 23. (공고일로부터 14일간)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과 (02-2147-2897)

다. 공람사유 : 서울시 도시재정비위원회 심의 결과(수정가결 포함)반영

라. 공람내용

- 1) 마천2구역 도시재정비위원회 심의결과(조건부 가결 및 수정가결)
 - 마천2구역 마천동 309-31 전면공지로 도로를 확보하는 부분은 도시계획 시설(도로)로 결정하여 확보할 것(수정가결)
 - 마천2구역 건축물 밀도계획은 필지별이 아닌 위계별로 계획할 것(수정가결)
 - : 마천동 307-11은 주변과의 형평성을 고려 필지단위가 아닌 위치별(간선, 이면)로 나누어 밀도계획 결정
 - 마천2구역 간선부 권장용도에서 노유자시설을 삭제할 것(수정가결)
 - 마천역 및 마천초등학교의 통학권 범위 등을 고려하여 지구단위계획구역의 보행네트워크에 대한 개선방안을 검토할 것

- 마천2구역에서 마천4구역으로 편입되는 부분으로 인해 도로단절, 맹지 등이 발생되지 않도록 할 것

2) 마천4구역 도시재정비위원회 심의결과(조건부 가결 및 수정가결)

- 존치지역 남측 마천로 65길 도로 용도지역을 주변과 통일할 것(수정가결)
- 가로활성화를 위해 연도형상가를 가로에 일직선으로 배치할 것
- 일조시뮬레이션을 통해 북측 존치지역에 대한 일조피해가 최소화 되도록 할 것
- 차량 진출입구로 인해 보행이 단절되지 않도록 진출입구 및 주변을 보행 중심으로 설계할 것
- 차량 진출입구에는 대지내 공지를 활용하여 가·감속차로를 추가 계획할 것
- 주변지역과 단지의 지형 단차가 최소화되도록 계획할 것
- 마천로변 장벽처럼 느껴지는 건축물 부분은 건축배치를 조정할 것
- 임대료 문제 등을 감안하여 장기전세주택의 평형 조정을 검토할 것

3) 마천4구역 도시재정비위원회 보고결과(조건부 수용)

- 대상지보다 4m정도 낮은 동측 존치아파트를 고려하여 단지 계획고를 최대한 하향 조정할 것

4) 거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)안

마. 관련도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음

※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 서울시 도시재정비위원회 보고 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 변경될 수 있음

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지 정 목 적
			기 정	변 경	변경후	
거여·마천 재정비촉 진지구	주거 지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,043,843.2	-	1,043,843.2	노후·불량주택이 밀집 되고, 도로·공원 등 기 반시설이 열악한 거여· 마천동 일대의 주거환 경개선 및 기반시설 확 충 등을 통한 종합적·체 계적 도시정비를 위하 여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경

○ 목표연도: (기정)2019년 → (변경)2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.00	
촉진지구	주거용지	소 계	674,851.4	증) 16,441.8	691,293.2	66.23	
		공동주택	404,314.6	감) 43,104.0	361,210.6	34.60	
		(연도형주거)	(20,564)	증) 7,400.0	27,964.0	2.68	
		준주거	8,024.0	증) 1,675.0	9,699.0	0.93	마천2구역 환원
		종교용지	11,225.9	감) 3,951.0	7,274.9	0.70	
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		대 지	198.0	감) 198.0	-	-	
		존 치	248,028.9	증) 62,019.8	310,048.7	29.71	마천2구역 환원
	정비기반시설용지	소 계	368,991.8	감) 164,441.8	352,550.0	33.77	
		도 로	211,575.2	감) 3,444.8	208,179.4	19.93	
		공 원	49,762.7	감) 1,022	48,691.7	4.66	
		녹 지	24,032.7	감) 6,959.0	17,073.7	1.64	
		광 장	3,513.8	감) 878.0	2,635.8	0.25	
		하 천	26,471.9	증) 1,588.0	28,059.9	2.69	성내천
		학 교	22,914.4	감) 466.0	22,448.4	2.15	마천초교, 남천초교
		문화·체육시설	2,744.0	감) 2,744.0	-	-	
		공공청사 및 사회복지시설	16,129.3	-	16,129.3	1.55	복합커뮤니티센터
		공공공지	9,805.9	감) 2,516.0	7,289.9	0.70	미래공공용지 (5,639.9㎡) 포함
		주차장	2,041.9	-	2,041.9	0.20	

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (45,757인 / 12,685호)

○ 총괄현황

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		13,372	감)687	12,685	50,368	감)4,611	45,757	2.69인 적용
사업구역	소 계	11,200	감)1,430	9,770	32,794	감)6,513	26,281	
	60㎡이하	5,474	감)704	4,770	14,780	감)1,949	12,831	
	60~85㎡이하	4,792	감)494	4,298	15,492	감)3,930	11,562	
	85㎡초과	934	감)232	702	2,522	감)634	1,888	
존치지역		2,172	증) 743	2,915	17,574	증) 1,902	19,476	2.56인 적용

○ 구역별 현황

구 분			현황 (호)	기 정(호)				변 경(호)			
				분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	7,671	1,769	2,915	12,355	7,908	1,862	2,915	12,685
재정비 촉진구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185	185	-	-	185
	마천1		1,381	2,205	480	-	2,685	2,205	480	-	2,685
	마천3		1,698	1,887	480	-	2,367	1,887	480	-	2,367
	마천4		573	845	214	-	1,059	1,082	307	-	1,389
존치관리구역			1036	-	-	2,915	2,915	-	-	2,915	2,915
지구편입 (거여새마을, 마천성당)			1,136	-	-			-	-		
마천2구역			743	-	-			-	-		

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

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		22,914.4	-	22,914.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	-	11,993.4	

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		28,679.2	감)5,260	23,419.2	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,254.3	-	3,254.3	• 기정 공공시설을 활용하 여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 치안센터, 아동보육, 노 인, 여성복지 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 128-18일대	4,386.0	-	4,386.0	• 마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소 - 주민 자치 및 사회복지시 설 복합화
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈 회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련 시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	5,701.0	-	5,701.0	• 청소년활동시설 및 여성 취업센터, 아동보육 등 여 성복지시설
문화·체육시설	마천동 183-70	2,744.0	감)2,744	-	• 마천2구역해제에 따른 계 획 삭제
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,467.0	-	1,467.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,639.9	-	5,639.9	• 공공공지 → 개발수요 발 생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 182-6일대 (마천2구역)	275.0	감)275	-	• 마천2구역해제에 따른 계 획 삭제
공공공지	마천동 182-6일대 (마천2구역)	390.0	감)390	-	• 마천2구역해제에 따른 계 획 삭제
공공공지	마천동 182-6일대 (마천2구역)	575.0	감)575	-	• 마천2구역해제에 따른 계 획 삭제
공공공지	마천동 156-312일대 (마천1구역)	183.0	-	183.0	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	마천동 323-206 (마천4구역)	1,276.0	감)1,276	-	• 공공공지

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			49,762.7	감) 1,071	48,691.7	9개소
근린 공원	소 계		38,015.0	감)2,572	35,443.0	3개소
	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,569.0	-	10,569.0	
	나무그늘근린공원	마천동 331-1일대	17,404.0	감)2,572	14,832	
	솔향근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	-	10,042.0	
어린 이 공원	소 계		10,608.0	-	10,608.0	4개소
	두레어린이공원	마천동 364-5일대	7,058.0	-	7,058.0	현황공원
	용마공원	마천동 45	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
소 공원	소 계		1,139.7	증)1,501.0	2,640.7	2개소
	①	거여동 181-143일대	1,139.7	-	1,139.7	
	②	마천동 327-7일대	-	증)1,501.0	1,501.0	

○ 녹지 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		24,032.7	감)6,959	17,073.7	10개소
경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	-	3,236.0	
경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	-	651.0	
경관녹지	마천동 187-7일대	3,358.0	감)1,347	2,011.0	2구역환원

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
경관녹지	마천동 207-2일대	2,596.0	-	2,596.0	
경관녹지	마천동 286-1일대	2,964.0	-	2,964.0	
경관녹지	마천동 325-17일대	2,261.0	-	2,261.0	
경관녹지	마천동 329-55일대	430.0	감)72	358.0	4구역 계획변경
경관녹지	마천동 329-22일대	452.0	-	452.0	
경관녹지	마천동 376-13일대	-	증)2,108	2,108.0	4구역 계획변경
연결녹지	거여동 35-7일대	436.7	-	436.7	
연결녹지	마천동 183-99일대	5,779.0	감)5,779	-	2구역환원
연결녹지	마천동 323-11일대	1,869.0	감)1,869	-	4구역 계획변경

5) 교통계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

6) 경관계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	17.2ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면 개발	구역 취소
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면 개발	구역 취소
기정	마천4	C	마천동	323	5.3ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	
변경	마천4	C	마천동	323	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	

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

주2) 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분		위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비 고
			기정	증감	변경			
촉진지구		-	1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0	-	-
촉진구역	소 계		529,086.8	증)7,255	536,341.8	51.3	-	5개소
	거여2구역	1지구	거여동 180일대	98,453.7	-	98,453.7	9.4	주택재개발
		2지구	거여동 234일대	61,850.1	-	61,850.1	5.9	주택재개발
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축
	마천1구역		마천동 194-1일대	171,798.0	-	171,798.0	16.5	주택재개발
	마천3구역		마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발
	마천4구역		마천동 323일대	53,398.0	증)7,255	60,653.0	5.8	주택재개발
	소 계		514,756.4	감)7,255	507,501.4	48.7	-	-
존치관리구역	존치시설		-	118,739.4	-	118,739.4	11.4	-
	마천성당		마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.7	-
	거여새마을		거여동 549일대	123,282.0	-	123,282.0	11.8	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)		마천동 183일대 (마천동 307-48일대)	91,983.0	감)7,255	84,728.0 (12,485.0)	8.1 (1.2)	변경
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-
	소 계		514,756.4	감)7,255	507,501.4	48.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

- 가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음
- 다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		53,398	증) 7,255	60,653	100.0
일반 주거지역	1종일반주거지역	657	-	657	1.1
	2종(7층)일반주거지역	1,625	증) 9,347	10,972	18.1
	2종일반주거지역	51,116	감) 46,277	4,839	8.0
	3종일반주거지역	-	증) 44,185	44,185	72.8

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 변경

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	277.1이하	26이하/ 33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/ 15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.4이하	22이하/ 28이하	106이하	존치정비구역 (구역취소)
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	262.1이하	19이하/ 32이하	119이하	존치정비구역
마천4 구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	254.2이하	19이하/ 28이하	106이하	재정비촉진구역
	변경	공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.0이하	30이하/ 33이하	123이하	재정비촉진구역

주) 최고높이는 건축물 높이임

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.00
기 반 시 설	소 계	368,991.8	감) 16,441.8	352,550.0	33.77
	도 로	211,575.2	감) 3,444.8	208,179.4	19.93
	공 원	49,762.7	감) 1,022.0	48,691.7	4.66
	녹 지	24,032.7	감) 6,959.0	17,073.7	1.64
	광 장	3,513.8	감) 878.0	2,635.8	0.25
	하 천	26,471.9	증) 1,588.0	28,059.9	2.69
	학 교	22,914.4	감) 466.0	22,448.4	2.15
	문화·체육시설	2,744.0	감) 2,744.0	-	-
	공공청사 및 사회복지시설	16,129.3	-	16,129.3	1.55
	공공공지	9,805.9	감) 2,516.0	7,289.9	0.70
	주차장	2,041.9	-	2,041.9	0.20

나) 구역별 기반시설 분담

구 분	소계	재정비촉진구역			
		거여2	마천1	마천3	마천4
재정비촉진사업 구역(㎡)①	526,584.8	160,303.8	171,798	133,830	60,653
평균 분담률(%)②		11.59			
계획기반시설(㎡)③	164,943.3	46,992.3	56,107	46,677	15,167
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	42,728.5	13,037.5	16,098	10,521	3,072
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	61,185.6	16,308.6	20,352	19,518	5,007
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡)B=③-④-⑤-⑥	61,029.2	17,646.2	19,657	16,638	7,088
순부담비율(%)	11.59	11.0	11.4	12.4	11.69

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	도정법에 의한 임대주택건설				도촉법에 의한 추가임대주택건설									심의기준에 의한 추가임대주택건설				합 계				
					임대주택건설				장기전세(shift) 건설													
	소 계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	소 계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
거여2	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	58	26	25	7	595 (18%)	293 (50%)	232 (40%)	70 (10%)	-
마천1	451	224	181	46	19	9	8	2	-	-	-	-	-	10	4	4	2	480 (18%)	237 (50%)	193 (40%)	50 (10%)	-
마천3	351	174	141	36	82	39	34	9	-	-	-	-	-	47	22	20	5	480 (20%)	235 (50%)	195 (40%)	50 (10%)	-
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (22%)	104 (34%)	142 (46%)	25 (8%)	36 (12%)
합 계	1,434	746	616	202	164	117	109	68	82	26	39	17	43	132	100	96	66	1,862	909	802	245	46

주) 도정법 : 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 / 도촉법 : 도시재정비촉진을 위한 특별법 제31조 / 심의기준 : 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인 (서울시)

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역 (마천2구역 해제)
기정	2단계	2010	2012. 12이후	2016. 6	마천1구역, 마천3구역	
변경	2단계	2010	2012. 12이후	2016. 6	마천1구역	
변경	2단계	2010	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2012	2018. 12이후	2021. 6	마천4구역	

주1) 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당구역의 변경은 경미한 변경으로 함

주2) 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함 (예 : 4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

16) 광고물 관리계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 공람장소에 비치된 도서참고

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 공람장소에 비치된 도서참고

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역 : 변경없음

나) 마천시장구역 : 변경없음

다) 마천1구역 : 변경없음

라) 마천3구역 : 변경없음

마) 마천4구역 : 공람장소에 비치된 도서 참고

21) 존치지역의 관리계획

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

○ 지구단위계획구역

가) 거여2지구 지구단위계획 : 변경없음

나) 마천지구 지구단위계획 : 마천지구 지구단위계획 결정 내용에 따라 건축

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경조서 : 공람장소에 비치된 도서참고

4-1. 존치관리구역 내 지구단위계획(마천지구)의 개요

1) 지구단위계획구역에 관한 사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	마천지구 지구단위계획구역	마천동 307-48일대	27,610	감) 15,125	12,485	서울특별시고시 제1996-195호 (96.7.5)	

2) 가구 및 획지에 관한 사항

가) 최대개발규모

구 분	면 적(㎡)	비 고
간선변(마천로)	2,000	• 적용예외 - 해당기준을 기 초과하는 단위 필지
이면부	1,000	

나) 가구 및 획지계획

구 분	계 획 기 준	비 고
공동개발 (지정)	• 기 공동개발된 일단의 필지 • 부정형 필지와 연결지역 동일소유자 필지	
공동개발 (권장)	• 부정형 필지와 인접 필지 • 계획적 공동개발을 통해 지구환경개선에 큰 역할을 할 수 있는 필지	
자율적 공동개발 (권장)	• 별도 공동개발이 지정되지 않은 필지	

3) 건축물에 관한 사항

가) 건축물의 용도

구 분	전 총	비 고
불허 용도	전 구역 • 전 구역 학교환경위생정화구역 절대구역(50m), 상대구역(200m) 모두 포함 • 절대구역 : 설치불가업종, 상대구역은 설치제한업종(학교보건법) • 상대구역 : 유흥(단란주점), 호텔, 사행행위장, 무도장, 노래연습장, 담배자동판매기, 비디오소극장	-
	간선변 (A) • 단독 및 공동주택 • 제조업 • 수리업 • 정신병원 • 공장 • 자동차관련시설(주차장제외) • 장례식장	-

구 분		전 총	비 고
	이면부 (B)	- 정신병원 - 공장 - 장례식장	-
권장 용도	간선변 (a)	- 근린생활시설 중 학원 - 판매시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 의료시설 - 교육 및 연구시설	-
	이면부 (b)	- 근린생활시설 중 학원, 의원 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 노유자시설	-

나) 건축물의 밀도

구 분		변 경			건폐율	비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
준주거지역	간선변	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	60%	
	이면부	250%이하	300%이하	법적용적률의 2배이하		

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용

주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 」이내 또는 「기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 」이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율

- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 준주거지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광 숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

다) 건축물의 높이

구 분		변 경	비 고
최고높이	간선변	40m이하	
	이면부	25m이하	

라) 건축선·배치·형태

구 분		변 경	비 고
건축 한계선	간선변	2m	마천로
	이면부	1m	

4) 기타사항

가) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정

구 분		변 경	비 고
대지내 공지	전면공지	• 다가구주택 밀집지역 : 차도형 전면공지 - 협소한 내부도로의 기능 확대 • 이면부 8m 도로 및 연결구간 : 보도형 전면공지 - 보행공간 및 녹지조성	
	쌈지형 공지	• 간선변 교차가각부 필지에 위치 지정 및 인접대지와 연계조성 유도 • 최소폭원 확보 - 조성면적 기준 : 최소25㎡, 폭원4m이상	

나) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정

구 분		변 경	비 고
차량동선	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 차량출입은 원칙적으로 불허 • 단, 간선도로와 집산기능수행 도로가 연결되는 일부구간에 한하여 차량진출입허용	
	공동주차 출입구	• 공동개발(권장) 미이행에 따른 이면도로 차량출입불가 필지에 한하여 공동주차출입구 설정	

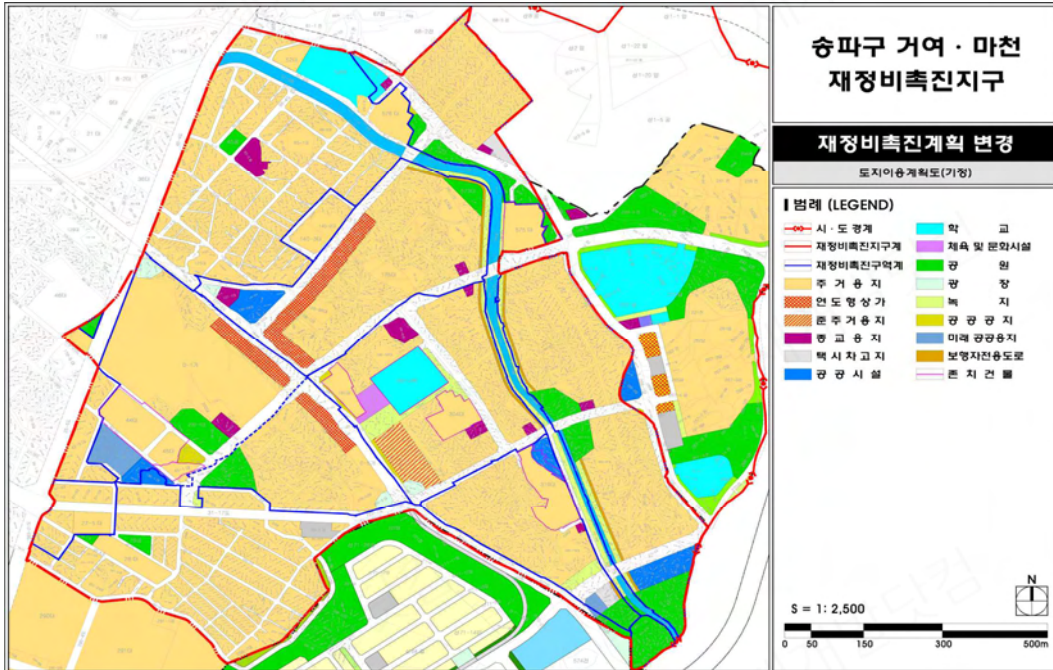
5. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

6. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(02-2147-2897) 및 마천1동 주민센터(02-2147-4120)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

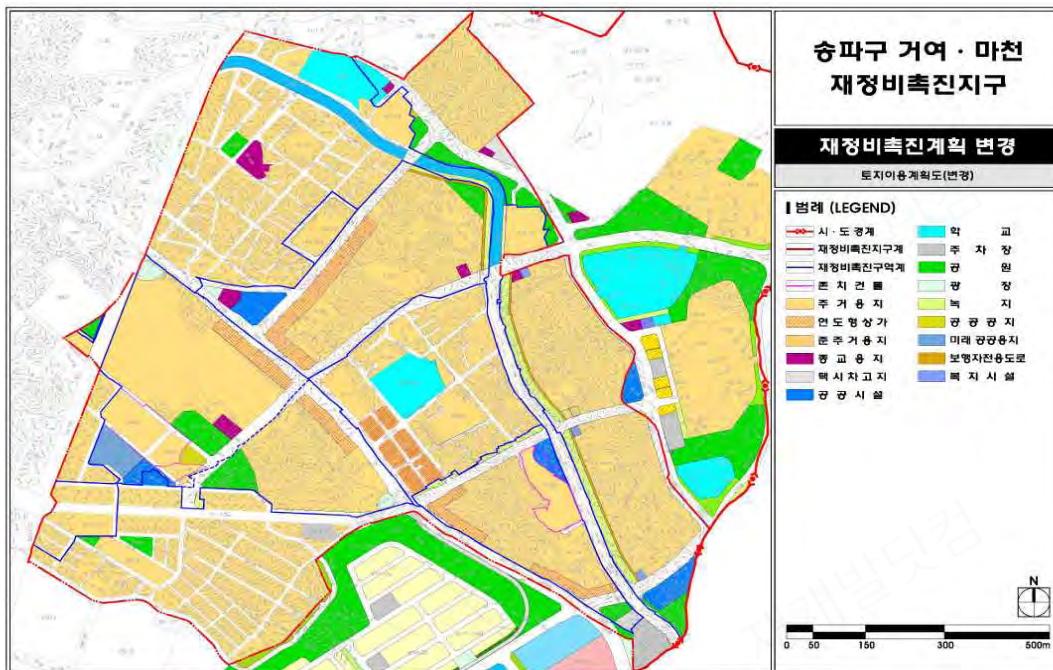
※ 마천1·3재정비촉진구역은 재정비촉진계획 결정처분 취소소송 일부 패소(마천1 : '14.03.13, 마천3 : '14.06.13)된 구역이나, 해당구역에 대한 관리방안을 현재 수립(송파구)중에 있으며, 주민공람도서에는 해당 내용이 반영되어 있지 않음.

붙임 : 관계도면

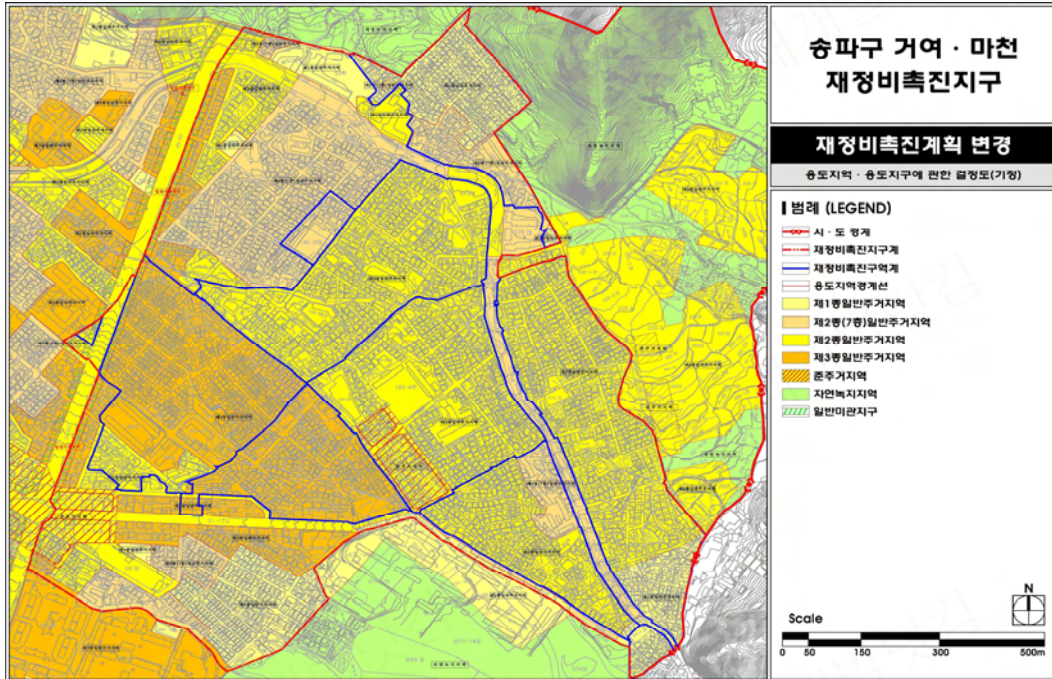
□ 토지이용계획(기정)도



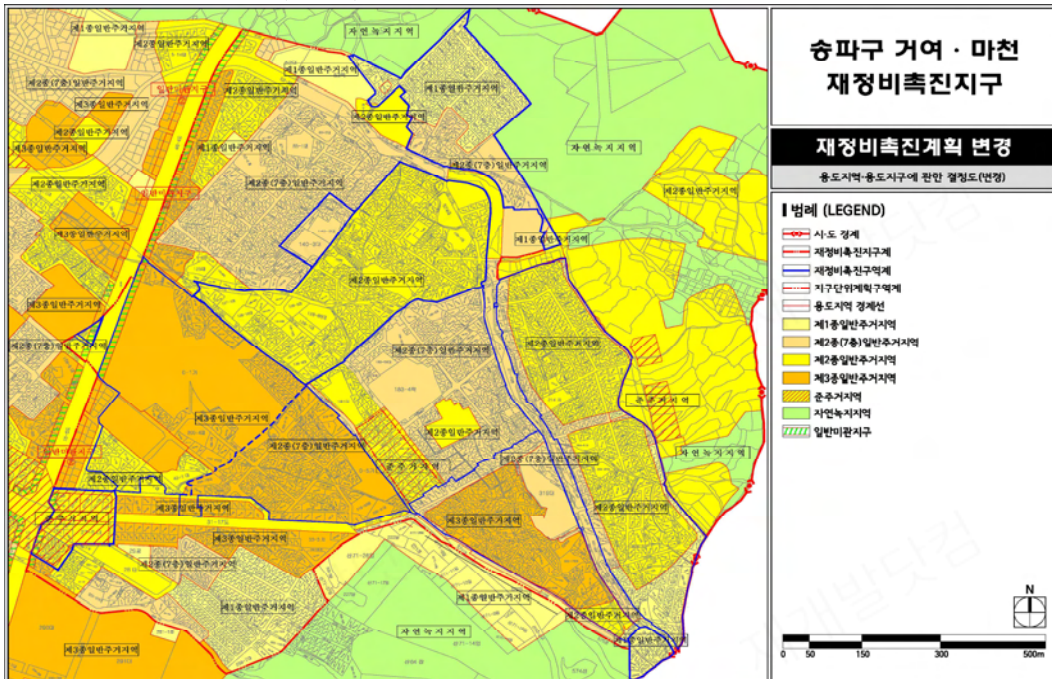
□ 토지이용계획(변경)도



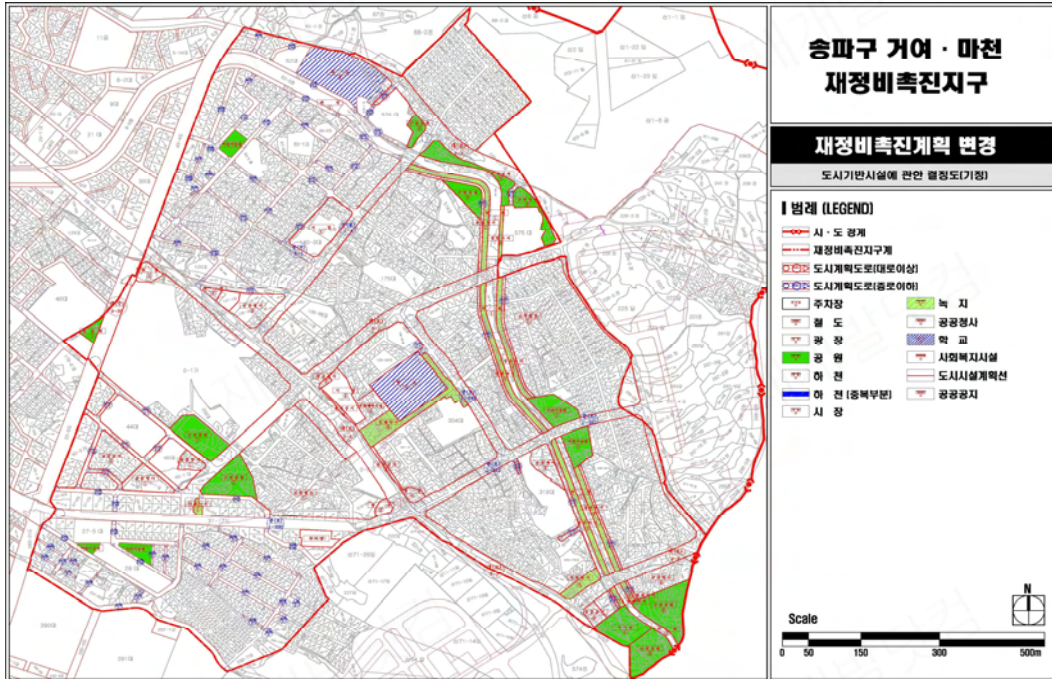
□ 용도지역결정(기정)도



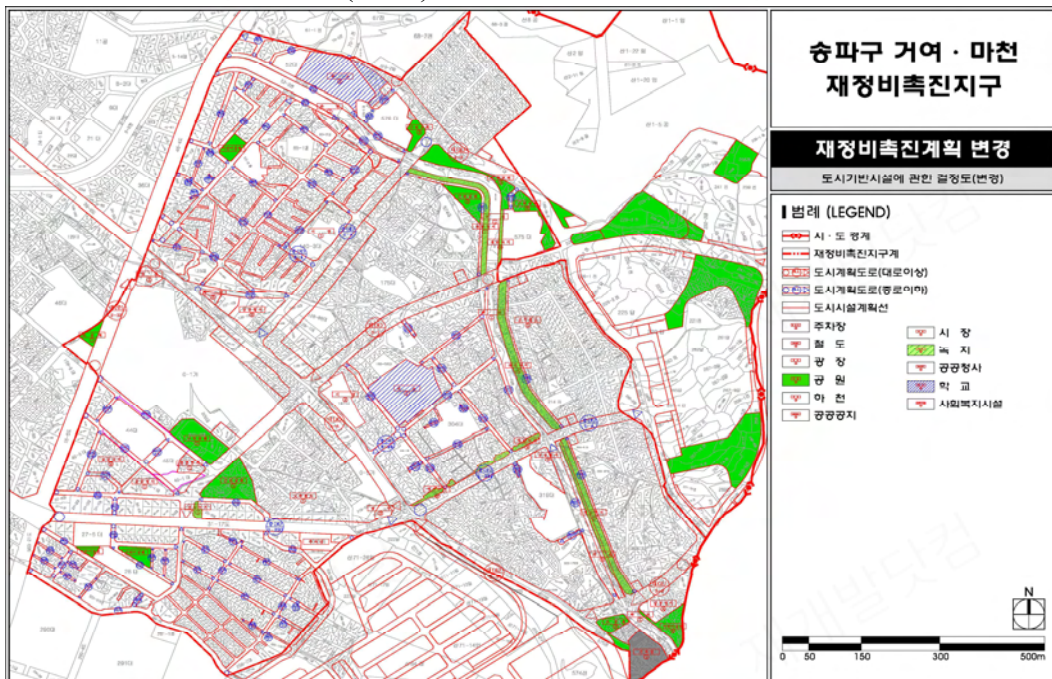
□ 용도지역결정(변경)도



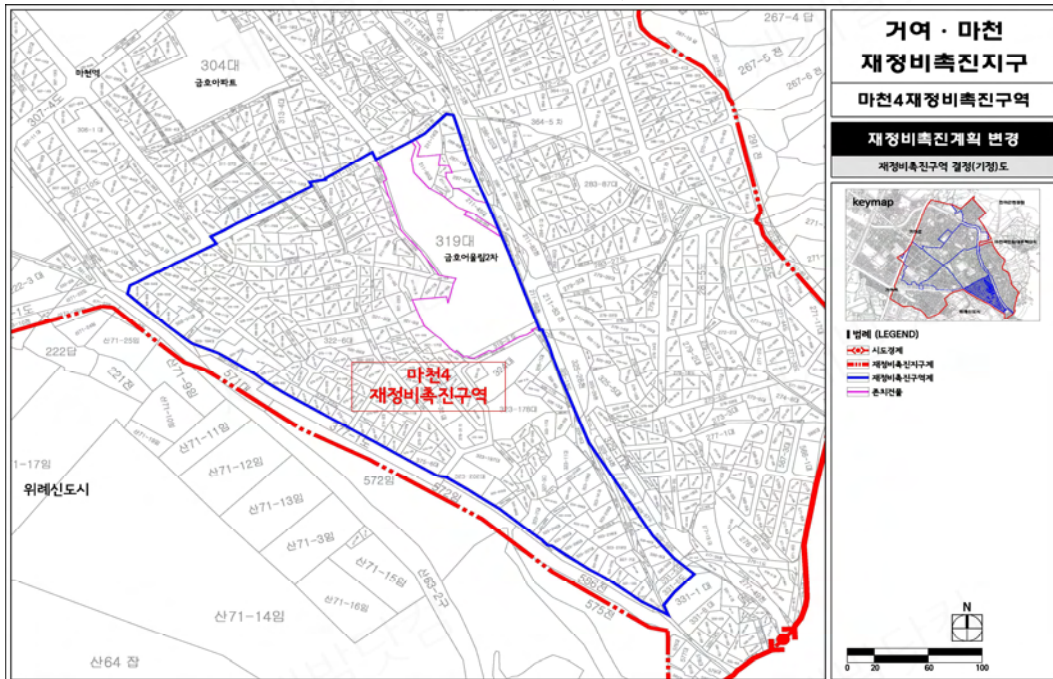
□ 도시계획시설결정(기정)도



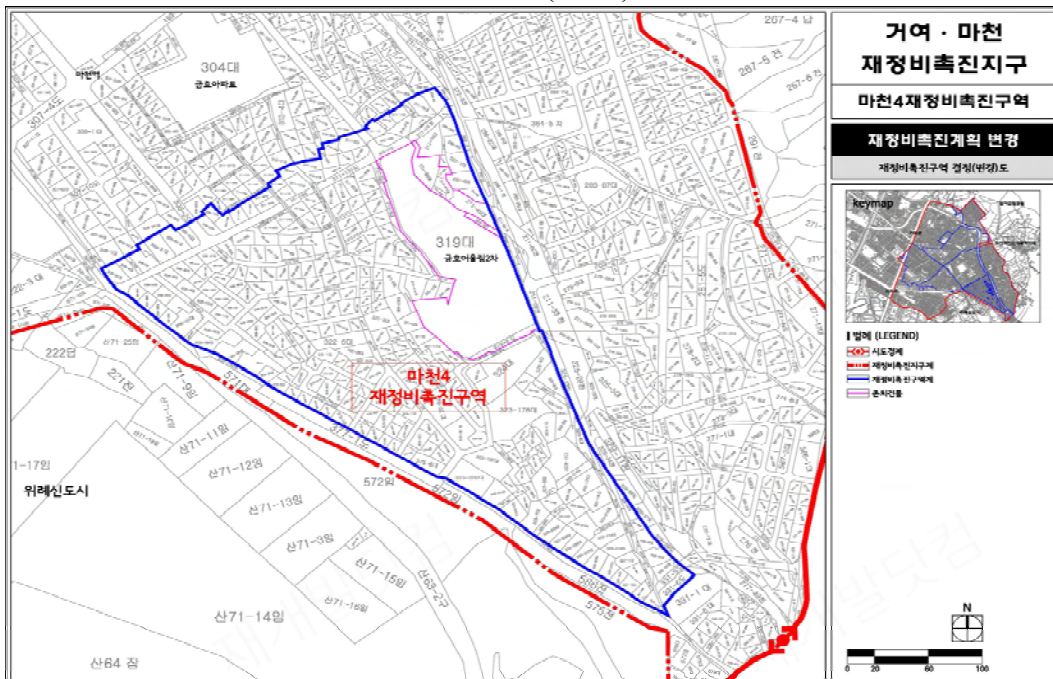
□ 도시계획시설결정(변경)도



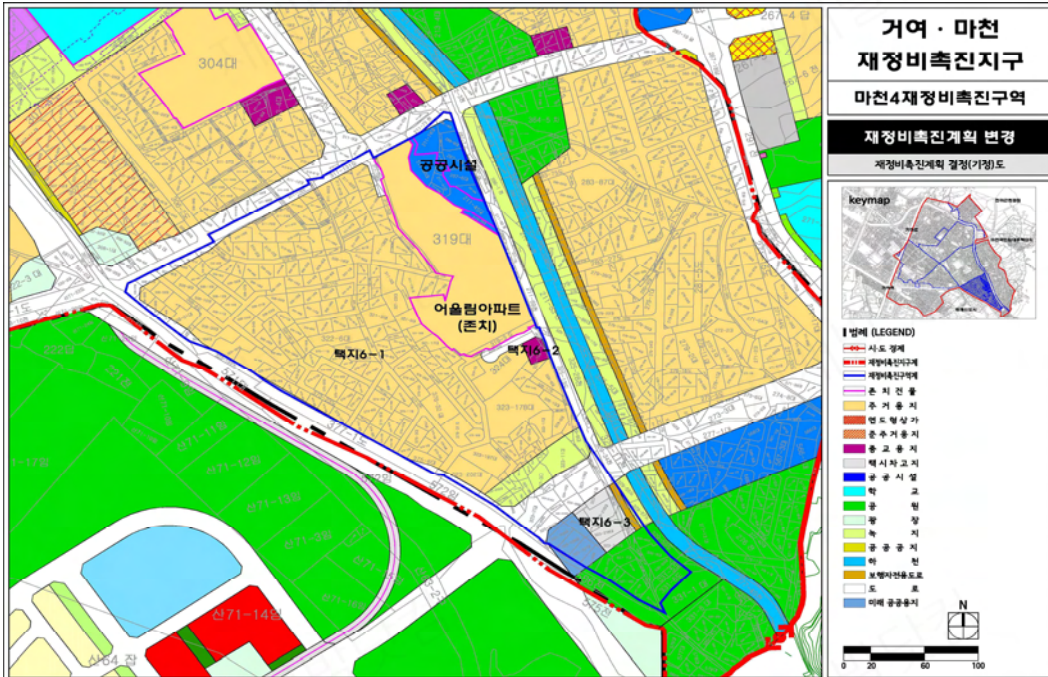
□ 마천4구역 재정비촉진구역 결정(기정)도



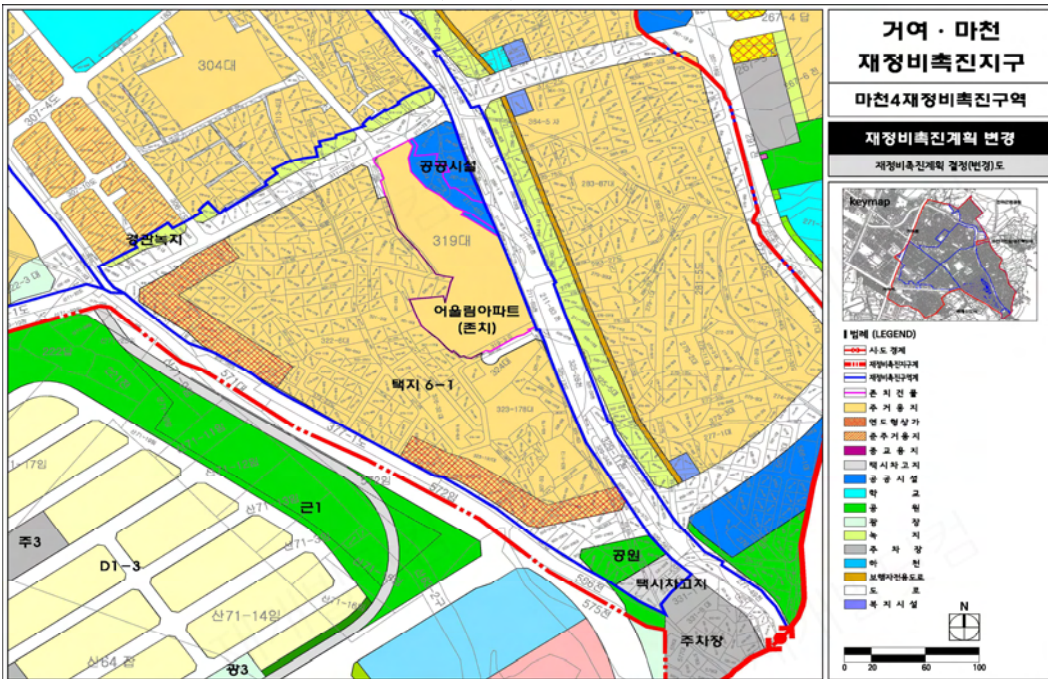
□ 마천4구역 재정비촉진구역 결정(변경)도



□ 마천4구역 토지이용계획(기정)도

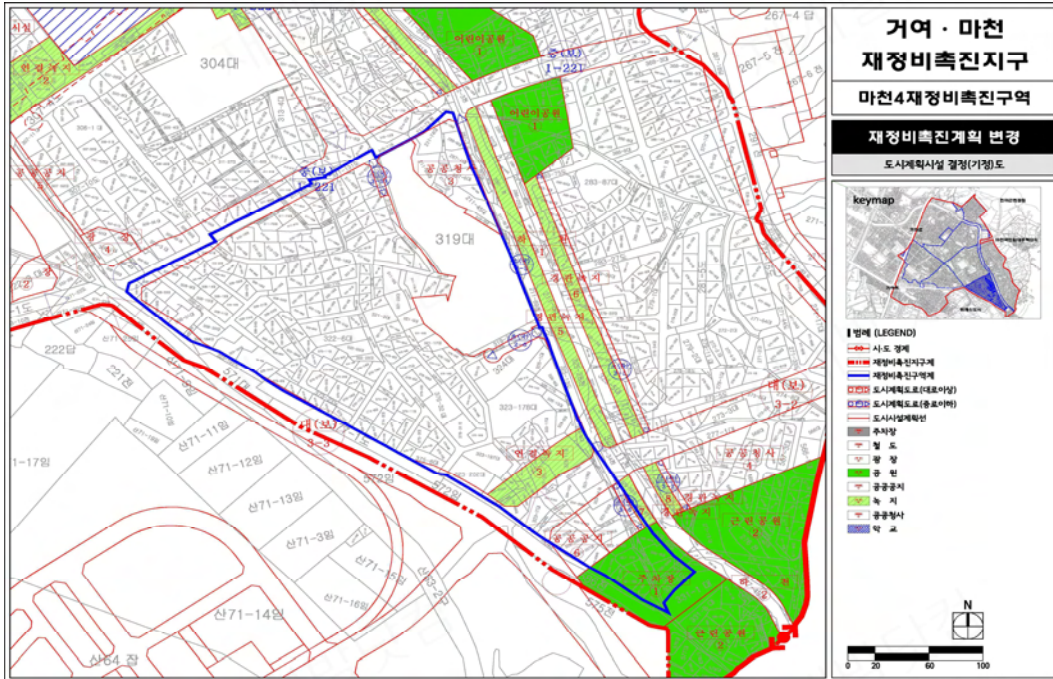


□ 마천4구역 토지이용계획(변경)도

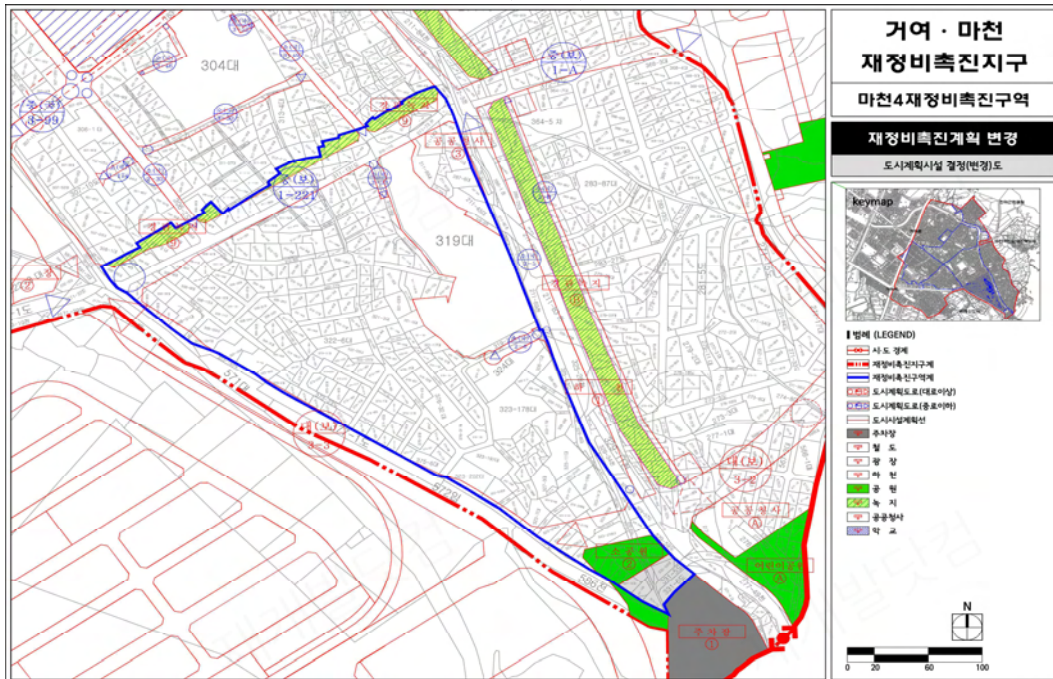


This map displays the geographical area of Macheon 4th District, highlighting its administrative boundaries in blue. The district is divided into several sub-districts, each color-coded according to its primary land use: yellow for residential areas, orange for commercial zones, green for agricultural or forested land, and light blue for water bodies. Major roads are shown as red lines, while smaller streets are depicted in grey. A legend on the right side provides a key to the symbols used, including district boundaries, road types, and land use categories. A scale bar at the bottom indicates distances up to 100 meters.

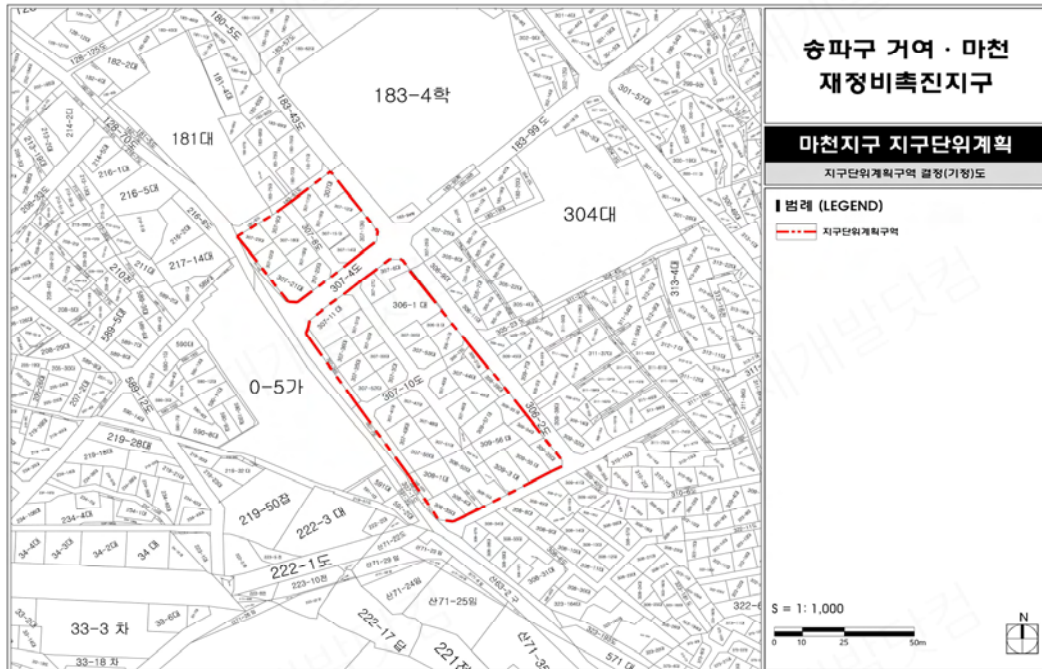
□ 마천4구역 도시계획시설결정(기정)도



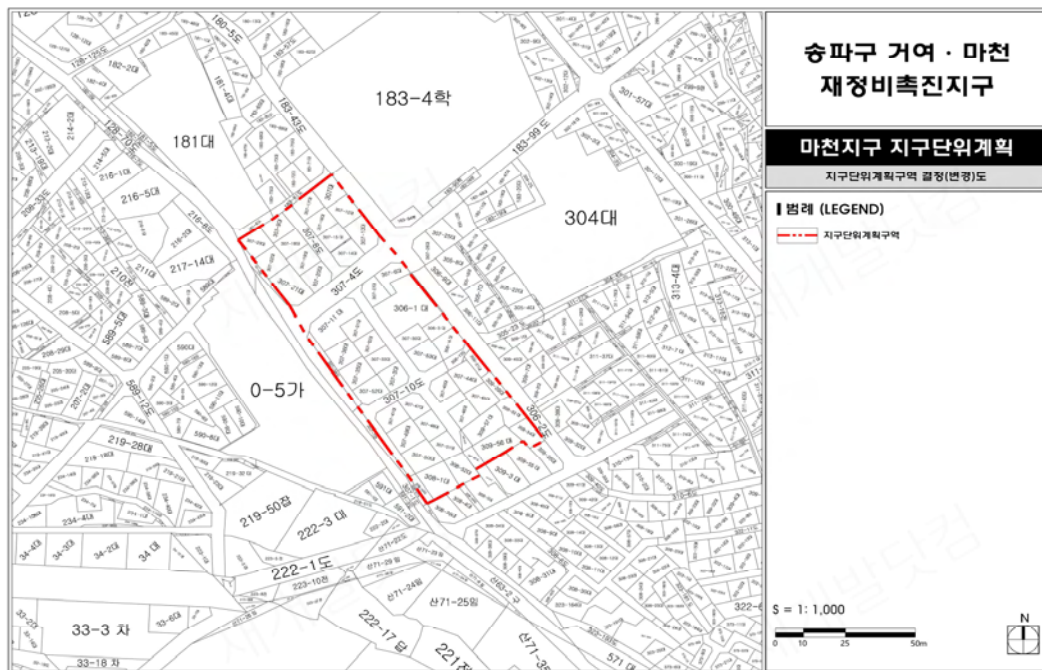
□ 마천4구역 도시계획시설결정(변경)도



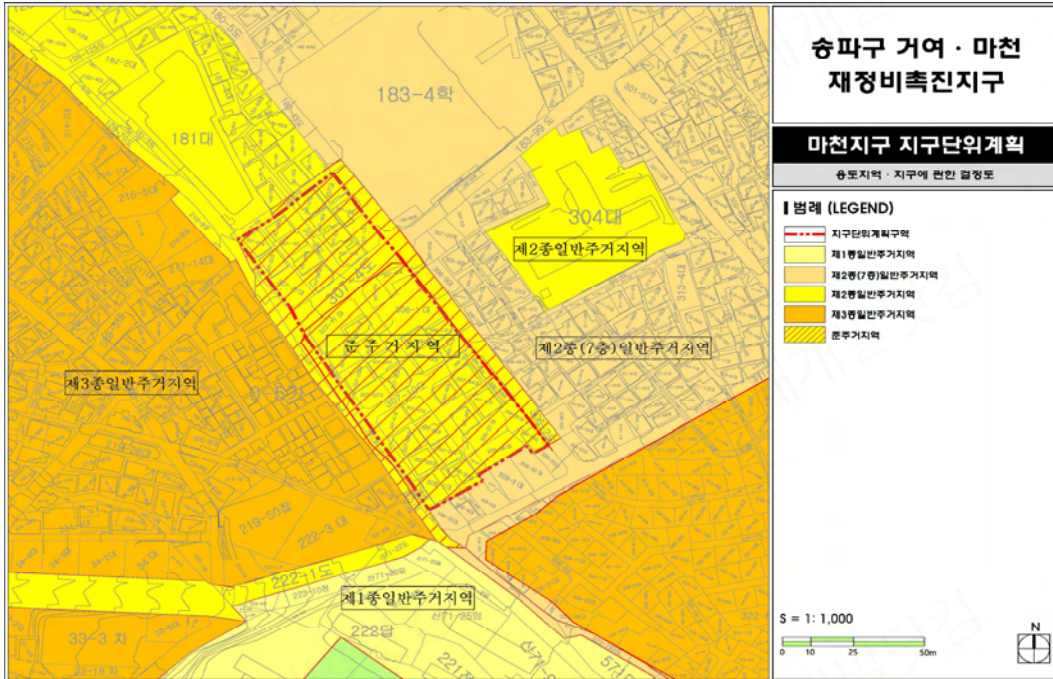
□ 마천지구 지구단위계획구역결정(기정)도



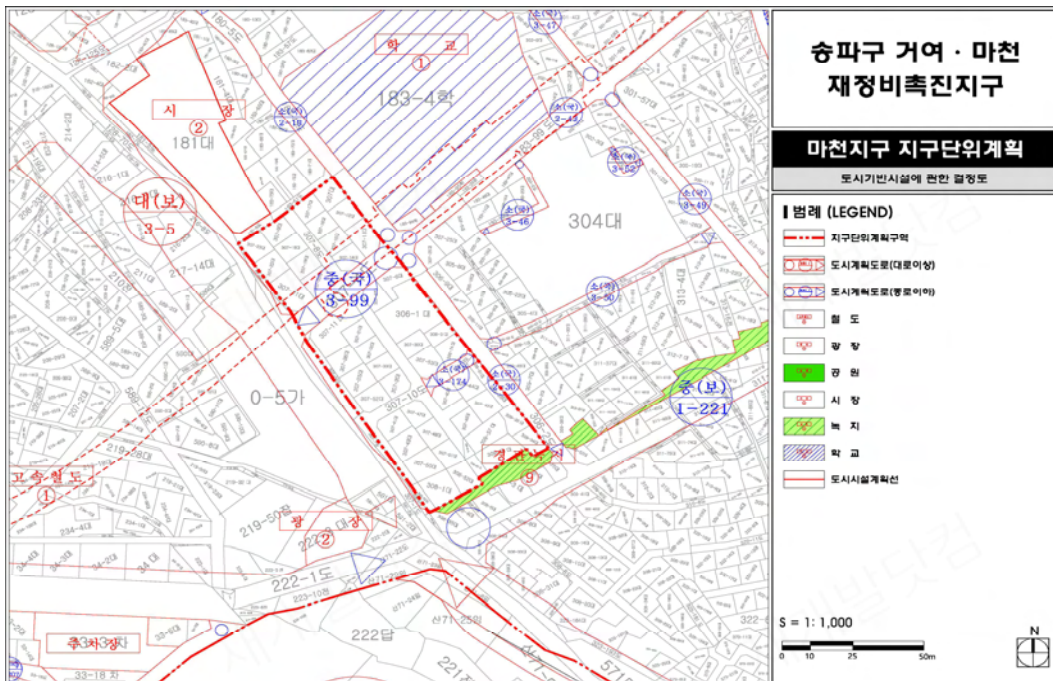
□ 마천지구 지구단위계획구역결정(변경)도



□ 마천지구 용도지역지구에 관한 결정도



□ 마천지구 도시기반시설에 관한 결정도



□ 마천지구 획지 및 건축물에 관한 결정도

