

서울특별시 송파구 공고 제2023-1927호

거여·마천재정비촉진지구
재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안) 공람공고

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천5구역) 변경결정(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2023년 11월 9일

송 파 구 청 장

- **공람기간** : 2023.11.09.~2023.11.23.
- **공람장소** : ① 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2897)
- 서울시 송파구 올림픽로 326 (신천동), 6층
② 마천2동 주민센터(☎02-2147-4150)
- 서울시 송파구 거마로2길 19 (거여동)

- **공람사유** : 거여·마천재정비촉진계획(마천5구역) 변경에 따른 주민공람
- **공람내용** : 별첨 공람도서 참조
- **공지사항** : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

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

- **공람내용** : 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항
 I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(안)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(m ²)			비고
			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		면적(m ²)			비율 (%)	비고	
		기정	증감	변경			
총 계		1,044,880.5	-	1,044,880.5	100.0		
촉진지구	주거용지	소 계	707,219.1	-	690,786.6	66.1	
		공동주택	416,572.4	증) 91,607.0	508,179.4	48.6	
		준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.9	
		종교용지	6,031.5	-	6,031.5	0.6	

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
정비 기반 시설 용지	택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.3	덕왕기업, 명신운수
	존치관리	271,856.2	감) 108,039.5	163,816.7	15.7	
	소 계	337,661.4	증) 16,432.5	354,093.9	33.9	
	도 로	207,296.5	증) 3,888.2	211,184.7	20.2	
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1	
	공 원	44,708.0	증) 9,286.9	53,994.9	5.2	
	녹 지	3,682.1	-	3,682.1	0.4	
	광 장	2,140.9	증) 127.4	2,268.3	0.2	
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.5	성내천
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.9	마천초교, 남천초교
	공공청사	11,778.5	증) 2,630.0	14,408.5	1.4	
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.5	
	공공공지	8,444.4	-	8,444.4	0.8	
	주차장	731.0	-	731.0	0.1	
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.5	
	유치원	300.0	-	300.0	0.0	
	보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.1	
	파출소	-	증) 500.0	500.0	0.0	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

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	13,783	증)1,327	15,110	48,743	증)3,680	52,423		
사업 구역	소 계	11,118	증)2,178	13,296	29,907	증)5,859	35,766	2.69인 적용
	60㎡이하	5,351	증)642	5,993	14,394	증)1,727	16,121	
	60~85㎡이하	5,001	증)1,332	6,333	13,452	증)3,584	17,036	
	85㎡초과	766	증)204	970	2,060	증)549	2,609	
존치지역	2,665	감)851	1,814	18,836	감)2,179	16,657	2.56인 적용	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

■ 구역별 주택수용계획

구분		현황(호)	계획(호)				
			분양	임대	존치	계	
합 계		8,885	10,560	2,736	1,814	15,110	
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199
	마천시장		13	185	-	-	185
	마천1		1,605	2,018	395	-	2,413
	마천3		1,698	1,952	398	-	2,350
	마천4		714	1,065	307	-	1,372
	거여새마을		285	1,186	468		1,654
	마천5		851	1,605	573		2,178
존치관리구역		1,088	-	-	1,814	1,814	
마천2구역		726	-	-			

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

3) 교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가) 교육시설 (변경없음)

학교명	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	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

시설명	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
합 계		25,377.6	증) 3,130.0	28,507.6	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1 일대	3,291.5	-	3,291.5	<ul style="list-style-type: none"> 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지 복합화

시설명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129 일대	750.0	-	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45 일대	2,788.0	-	2,788.0	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2 일대	4,949.0	-	4,949.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9 일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1 일대(거여새 마을구역)	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(마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	• 공공공지 신설→마천1구역 내 대로 변 보행자 통행과 휴식공간 제공
공공청사 (주민센터)	마천동 127-1 일대(마천5구역)	-	증) 2,630.0	2,630.0	• 마천2동 주민센터 재정비 및 지역 필요시설 (키움센터), 어린이집 등 확보
공공청사 (파출소)	마천동 127-9 일대(마천5구역)	-	증) 500.0	500.0	• 마천파출소 재정비

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경

가) 공원 (변경)

시설명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
합 계		44,708.0	증) 7,786.9	52,494.9	
근린공원	소 계	10,503.9	증) 7,214.3	17,718.2	2개소

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고		
		기 정	변 경	변 경 후			
	1	항유근린공원	거여동 200-4 일대	10,503.9	-	10,503.9	-
	2	근린공원	마천동 75-7 일대	-	증) 7,214.3	7,214.3	신설
		소 계		5,759.0	증) 572.6	6,331.6	5개소
어린이 공원	1	두레어린이공원	마천동 364-5 일대	75.0	-	75.0	-
	2	용마공원	마천동 45	1,500.0	감) 1,500.0	-	현황공원 폐지
	3	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	4	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	5	-	마천동 71-2 일대	2,134.0	-	2,134.0	-
	6	어린이공원	마천동 126-7 일대	-	증) 2,072.6	2,072.6	신설
			소 계		28,445.1	-	28,445.1
소공원	1	①	거여동 181-143 일대	1,108.3	-	1,108.3	-
	2	②	마천동 327-7 일대	1,501.0	-	1,501.0	-
	3	A	마천동 363-2 일대	991.0	-	991.0	-
	4	B	마천동 364-8 일대	4,977.0	-	4,977.0	-
	5	C	마천동 276 일대	6,757.0	-	6,757.0	-
	6	D	마천동 586 일대	612.0	-	612.0	-
	7	③	마천동 157-7 일대	1,373.0	-	1,373.0	-
	8	④	마천동 158-8 일대	5,625.0	-	5,625.0	-
	9	⑤	거여동 225-133 일대	5,500.8	-	5,500.8	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

나) 녹지 (변경없음)

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
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)

○ II. 마천4구역 재정비촉진계획 결정(안) 및 별첨1 교통성검토서에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	
기정	마천1	C	마천동	194-1	14.8ha	210%	-	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	
기정	거여 새마을	C	마천동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	
신설	마천5	C	마천동	45	10.8ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 2012년부터

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분	위치	면적(m ²)			구성비 (%)	사업방식	비고		
		기정	변경	변경후					
합계		1,044,880.5	-	1,044,880.5	100.0	-	-		
소계		585,622.1	증) 108,039.5	693,661.6	66.4	-	7개소		
촉진 구역	거여2구역	1지구	거여동 180 일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234 일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3 일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1 일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283 일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323 일대	60,653.0	-	60,653.0	5.8	주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549 일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
	마천5구역		마천동 45 일대	-	증) 108,039.5	108,039.5	10.3	주택재개발	-

구분	위치	면 적(m ²)			구성비 (%)	사업방식	비고	
		기정	변경	변경후				
존치관리구역	소계	459,258.4	감) 108,039.5	351,218.9	33.6	-	5개소	
	존치시설	-	145,852.6	-	145,852.6	14.0	-	-
	마천성당	마천동 93-5 일대	163,480.0	감) 108,039.5	55,440.5	5.3	-	-
	거여역 일대	거여동 549 일대	51,709.8	-	51,709.8	4.9	-	-
	마천2구역 (지구단위계획구역)	마천동 183 일대 (마천동 307-48 일대)	80,944.0 (12,485.0)	-	80,944.0 (12,485.0)	7.7	-	-
	거여2지구단위계획	거여동 37 일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경 계획 : 변경

용도지역	면 적(m ²)			구성비 (%)	
	기정	변경	변경후		
계	1,044,880.5	-	1,044,880.5	100.00	
주거지역	제1종일반주거지역	85,763.4	감) 1,500.3	84,263.1	8.06
	제2종(7층)일반주거지역	291,291.5	감) 80,338.4	210,953.1	20.19
	제2종일반주거지역	364,467.7	증) 87,853.6	452,321.3	43.29
	제3종일반주거지역	270,072.2	감) 6,014.9	264,057.3	25.27
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.02

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경 계획 : 변경없음

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

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률			높이계획		비고	
			기준(%)	상한(%)	법적상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)		
거여2구역	1지구	공동주택 및 부대 복리시설	30이하	230.0	275.0이하	-	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대 복리시설	30이하	230.0	277.0이하	-	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률			높이계획		비고	
			기준(%)	상한(%)	법정상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)		
마천시장구역	복합용도	60이하	-	400.0이하	-	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역	
마천1구역	공동주택 및 부대 복리시설	60이하	210.0	227.4이하	-	22이하/25이하	100이하	재정비촉진구역	
마천3구역	공동주택 및 부대 복리시설	60이하	210.0	270.5이하	-	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역	
마천4구역	공동주택 및 부대 복리시설	50이하	210.0	300.0이하	-	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역	
거여새마을구역	공동주택 및 부대 복리시설	50이하	210.0	231.9이하	282.0이하	/35 이하	132이하	재정비촉진구역	
마천5구역	획지1	공동주택 및 부대 복리시설	50이하	210.0	234.15이하	250.0이하	-/35 이하	115이하	재정비촉진구역
	획지2	근린생활시설	60이하	190.0	200.0이하	-	-/4 이하	13이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설(변경)

구 분	면적(m ²)			구성비(%)	
	기정	증감	변경		
재정비촉진지구	1,044,880.5㎡	-	1,044,880.5㎡	100.0	
소 계	337,661.4	증) 16,432.5	354,093.9	33.9	
기반 시설	도 로	207,296.5	증) 3,888.2	211,184.7	20.2
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1
	공 원	44,708.0	증) 9,286.9	53,994.9	5.2
	녹 지	3,682.1	-	3,682.1	0.4
	광 장	2,140.9	증) 127.4	2,268.3	0.2
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.5
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.9
	공공청사	11,778.5	증) 3,130.0	14,908.5	1.4
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.5

구 분	면적(m ²)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
공공공지	8,444.4	-	8,444.4	0.8
주 차 장	731.0	-	731.0	0.1
유치원	300.0	-	300.0	0.0
보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.1
공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.5

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

나) 구역별 기반시설 등 분담(변경)

구분	거여2	마천 시장	마천1	마천3	마천4	거여 새마을	마천5	존치지역		지구전체		구분비 (%)
							신설	기정	변경	면적		
										기정	변경	
면 적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	133,830.0	60,653.0	71,922.4	108,039.5	459,258.4	351,218.9	1,044,880.5	3,152,193.9	100.0
합 계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 (※3,090.7)	44,608.0 (※4,662)	15,167.0	18,201.1 (※6,264.7)	27,068.8 (※8,360.5)	174,968.2	174,968.2	341,502.3 (※1,4017.4)	368,571.1 (※22,378.0)	11.7
도 로	23,820.4	2,588.0	24,924.5	20,216.0	10,033.0	5,143.7	3,888.2	120,570.9	120,570.9	207,296.5	211,184.7	6.7
보행자 도로	-	-	-	-	-	851.0	-	-	-	851.0	851.0	0.0
공 원	11,612.2	-	8,952.0	12,725.0	1,501.0	5,500.8	9,286.9	4,417.0	4,417.0	44,708.0	53,994.9	1.7
녹 지	436.1	-	-	-	2,108.0	-	-	1,138.0	1,138.0	3,682.1	3,682.1	0.1
광 장	2,140.9	-	-	-	-	-	127.4	-	-	2,140.9	2,268.3	0.1
하 천	0.0	-	613.0	-	-	-	-	25,198.0	25,198.0	25,811.9	25,811.9	0.8
학 교	0.0	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	0.6
공공 청사	1,986.5	-	750.0 (※688.6)	4,949.0 (3,759)	1,525.0	-	3,130.0 (※2,984.4)	2,568.0	2,568.0	11,778.5 (※4,447.6)	14,908.5 (※7,432.0)	0.5
사회 복지 시설	0.0	-	2,290.0 (※2,402.1)	-	-	2,864.7 (※3,864.0)	-	-	-	5,154.7 (※6,266.1)	5,154.7 (※6,266.1)	0.2
공공 공지 (미행공공 용지)	7,066.4	-	1,378.0	-	-	-	-	-	-	8,444.4	8,444.4	0.3
주차장	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	731.0	731.0	0.0
보육 시설	-	-	-	1,200.0 (※511)	-	-	-	-	-	1,200.0 (※511)	1,200.0 (※511)	0.0
유치원	-	-	-	300.0	-	-	-	-	-	300.0	300.0	0.0
자동차 정류장	-	-	-	5,218.0	-	-	-	-	-	5,218.0	5,218.0	0.2

구분	거여2	마천 시장	마천1	마천3	마천4	거여 새마을	마천5		존치지역		지구전체		구생비 (%)
							신설	기정	기정	변경	면적		
											기정	변경	
임대 주택	-	-	-	-	-	3,840.9 (※2,400.7)	9,247.7 (※4,146.1)	-	-	3,840.9 (※2,400.7)	13,088.6 (※6,546.8)	0.4	
임대 상가	-	-	-	-	-	-	1,388.6 (※1,230.1)	-	-	-	1,388.6 (※1,230.1)	0.0	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영
 ※ ()는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지면적임

구 분	소계		촉진구역					
	기정	변경	거여2	마천1	마천3	마천4	마천5	거여새마을
재정비촉진사업 구역(㎡)①	575,865.1	693,661.6	160,961.7	148,498.0	133,830.0	60,653.0	108,039.5	71,922.4
분담률(%)②	11.73	11.30	11.30					
계획기반시설(㎡)③	177,963.5	213,392.8	47,062.5	41,998.2	49,270.0	15,167.0	35,429.3	24,465.8
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	37,840.4	44,747.8	13,029.7	7,012.6	10,521.0	3,072.0	6,907.4	4,205.1
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	72,587.6	90,205.2	16,308.6	18,698.4	19,518.0	5,007.0	17,617.6	13,055.6
계획기반시설 중 유상매입시설면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-
순분담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	67,535.5	78,439.8	17,724.2	16,287.2	19,231.0	7,088.0	10,904.3	7,205.1
순분담비율(%)	11.73	11.30	11.01	10.97	14.37	11.69	10.09	10.02

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택

구분	도정법에 의한 임대주택 건설								도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉠								심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉡					합계							
	의무임대 ㉢				국민주택규모 임대 ㉣				임대주택건설				장기전세 건설				㉤												
	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	40이하	40~50						50~60	60~85	소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계
거여2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595	302	222	71	-
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	-	32	29	3	-	-	368	192	128	48	-
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227	110	94	23	-
마천1	367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395	296	99	-	-	
마천3	315	315	-	-	-	-	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	-	421	345	-	76	-	
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	-	307	104	142	25	36	
거여새마을	174	83	91	-	-	130	89	41	73	-	-	-	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377	83	91	89	114	
마천5	274	90	-	92	92	-	-	-	68	-	-	-	68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342	90	-	92	160	
합계	1762	1069	439	162	92	130	89	41	273	94	25	13	141	132	26	61	9	36	140	85	29	26	-	2437	1220	554	353	310	

※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 반영

※ ㉠ 「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 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

나) 기부채납 임대주택

구 분	주택규모(전용)			비고
	소계	60㎡이하	60~85㎡이하	
거여새마을구역	91	-	91	84㎡형
마천5구역	231	93	138	59㎡, 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	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2017	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12이후	2022. 6	마천4구역	
기정	3단계	2023	2025년 경	2028년 경	거여새마을구역	
신설	3단계	2023	2026년 경	2029년 경	마천5구역	

- ※ 변경사유 : 마천5 재정비촉진구역 변경사항 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

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경

구 분		①현황 연면적(㎡)	②계획 연면적(㎡)	증 감(②-①)(㎡)
재정비 촉진구역	거여2	34,709	11,050	감) 23,659
	마천시장	4,916	-	감) 4,916
	마천1	49,771	1,600	감) 48,171
	마천2	23,432	13,500	감) 9,932
	마천3	14,520	2,300	감) 12,220
	마천4	13,082	3,000	감) 10,082
	마천5	27,197	9,240	감) 17,956
합 계		167,627	40,690	감) 126,937

- ※ 향후 촉진구역별 사업시행인가서 건축위원회 심의 또는 조합의견 등에 따라 변경 및 조정될 수 있음
- ※ 마천5구역 계획 연면적은 공공임대상가(5,312㎡)를 포함한 전체 연면적으로 기재함

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) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음
 - 라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
 - 마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
 - 바) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 사) 마천5구역(주택재개발사업) : 신설

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	재정비촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	마천5 재정비촉진구역	서울시 마천동 45번지 일대	-	증)108,039.5	108,039.5	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> • 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% • 추정비례율 : 99.46% ⇒ (18,054억 - 10,550억) / 7,545억 X 100 ≃ 99.46% - 총 수입 추정 : 18,054억 - 총 지출 추정 : 10,550억 - 종전자산총액 추정 : 7,545억 																
개별 종전 자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 2023년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.70~1.75) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2023년) × 토지면적 × 보정률(1.40~1.70) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 594,000원/㎡를 적용함 																
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td> <td>539백만</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (99.46%)</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td> <td>817백만</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td> <td>944백만</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td> <td>1,030백만</td> </tr> <tr> <td>전용 114㎡형</td> <td>1,267백만</td> </tr> </tbody> </table>	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형	539백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (99.46%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡형	817백만	전용 74㎡형	944백만	전용 84㎡형	1,030백만	전용 114㎡형	1,267백만
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 39㎡형	539백만	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (99.46%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 59㎡형	817백만																
전용 74㎡형	944백만																
전용 84㎡형	1,030백만																
전용 114㎡형	1,267백만																

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

(3) 토지이용계획(신설)

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고	
합 계		108,039.5	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	16,432.5	15.2	-	
	도로	3,888.2	3.6	-	
	광장	127.4	0.1	-	
	공공청사	2,630.0	2.4	마천2동 주민센터 이전	
	파출소	500.0	0.5	마천파출소 이전	
	공원	소계	9,286.9	8.6	공원 내 도서관 설립
		공원1	7,214.3	6.7	근린공원
		공원2	2,072.6	1.9	어린이공원
획 지	소계	91,607.0	84.8	-	
	획지1	90,286.3	83.6	공동주택 및 부대복리시설	
	획지2	1,320.7	1.2	근린생활시설	

(4) 용도지역 계획

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	108,039.5	-	108,039.5	100.0	-
제1종일반주거지역	1,500.3	감) 1,500.3	-	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	80,338.4	감) 80,338.4	-	-	-
제2종일반주거지역	20,185.9	증) 87,853.6	108,039.5	100.0	-
제3종일반주거지역	6,014.9	감) 6,014.9	-	-	-

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	마천동 42번지	제1종일반	제2종일반	1,500.3	공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
-	마천동 142-10번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	80,338.4	공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
-	마천동 49-12번지 일대	제3종일반	제2종일반	6,014.9	공동주택 건립을 위한 용도지역 조정

■ 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

(5) 도시계획시설 설치계획

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	-	6~7	국지 도로	424	마천동 126-1	마천동 76-1	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	A	15	국지 도로	74	마천동 115-32	마천동 125-20	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	31	6	국지 도로	241	마천동 87-25	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	중로	2	B	15	국지 도로	61	마천동 80-10	마천동 146-5	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
기정	소로	2	215	8	국지 도로	91	마천동 43-1	마천동 44-8	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
변경	소로	1	A	10~15	국지 도로	104	마천동 43-1	마천동 94-3	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	73	마천동 134-1	마천동 141-1	일반 도로	-	서고294호 (08.8.28)	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	70	마천동 134-1	마천동 141-1	일반 도로	-	서고294호 (08.8.28)	-
신설	소로	2	A	8	국지 도로	145	마천동 127-1	마천동 125-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	3	10~14	국지 도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반 도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
폐지	소로	1	20	10	국지 도로	189	마천동 111-5	마천동 88-4	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	소로	2	208	8	국지 도로	61	마천동 42-4	마천동 42	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
폐지	소로	2	213	8	국지 도로	155	마천동 49	마천동 49-10	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
폐지	소로	2	214	8	국지 도로	170	마천동 47-7	마천동 48	일반 도로	-	건고364호 (81.9.26)	-
폐지	소로	3	30	7	국지 도로	351	마천동 122-42	마천동 141-1	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	34	6	국지 도로	121	마천동 77-1	마천동 80-10	일반 도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
폐지	소로	3	-	3	국지 도로	15	마천동 44-13	마천동 44-12	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	70	마천동 44	마천동 44-4	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	19	마천동 42-4	마천동 42-6	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	63	마천동 82-14	마천동 82-3	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	7	국지 도로	108	마천동 84-10	마천동 88-8	일반 도로	-	-	-

※ A,B는 대상지 내 임시도로 번호임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로 3-	중로 2-A	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B: 6~7m→15m, - L: 145m→74m	• 공공청사 진입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 변경
소로 3-31	중로 2-B	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B: 6m→15m, - L: 241m→61m	• 연결한 마천시장 현황을 고려하여 도로폭원 및 연장 변경
소로 2-215	소로 1-A	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B: 8m→10~15m, - L: 91m→104m	• 축진사업 추진에 따른 구역내 진출입로 확보를 위한 도로 폭원 및 연장 변경
중로 3-1	소로 2-B	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B: 12m→8m, - L: 73m→70m	• 연결한 마천시장 현황을 고려하여 도로폭원 및 연장 변경
-	소로 2-A	• 도로 신설 - B: 8m, L: 145m	• 파출소 진입로 확보 및 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
소로 1-3	-	• 도로 폐지	• 축진사업 추진에 따른 구역내 기존도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로 1-20	-	• 도로 폐지	
소로 2-208	-	• 도로 폐지	
소로 2-213	-	• 도로 폐지	
소로 2-214	-	• 도로 폐지	
소로 3-30	-	• 도로 폐지	
소로 3-34	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	
소로 3-	-	• 도로 폐지	

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	마천동 45	1,500.0	감) 1,500.0	-	건고364호 (81.9.26)	용마공원
신설	-	근린공원	마천동 75-7 일대	-	증) 7,214.3	7,214.3		-
신설	-	어린이공원	마천동 126-7 일대	-	증) 2,072.6	2,072.6		-

■ 공원 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
어린이공원	• 공원 폐지 - 면적 : 감) 1,500.0㎡	• 촉진사업 추진에 따른 기존 기반시설 폐지
근린공원	• 공원 신설 - 면적 : 증) 7,214.3㎡	• 성내천 복원계획과 연계하여 선형의 근린공원 신설
어린이공원	• 공원 신설 - 면적 : 증) 2,072.6㎡	• 진입부 어린이공원 신설

■ 광장 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	일반광장	마천동 115-32 일대	-	증) 127.4	127.4	-	-

■ 광장 결정사유서

구분	변경내용	변경사유
광장	<ul style="list-style-type: none"> • 광장 신설 - 면적 : 증) 127.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 보행자 통행, 휴식공간 제공을 위한 광장 신설

■ 공공청사 결정 조서(신설)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	마천동 127-1 일대	-	증) 2,630.0	2,630.0	-	주민센터
신설	-	공공청사	마천동 127-9 일대	-	증) 500.0	500.0	-	파출소

■ 공공청사 결정사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사 신설 - 면적 : 증) 2,630.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 촉진사업 추진에 따라 기존 공공청사(주민센터·파출소) 이전 재정비
공공청사	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사 신설 - 면적 : 증) 500.0㎡ 	

(6) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위치	면적(m ²)				비고
		법 정		계획면적(m ²)		
		기준	면적(m ²)			
주민공동시설	소계	획지	$500 + (2,178\text{세대} \times 2.5) \times 1.4$	7,623㎡ 이상	7,955㎡	-
	경로당	"	$50 + (2,178\text{세대} \times 0.1)$	500㎡ 이상	550㎡	지상
	어린이 놀이터	"	$500 + (2,178\text{세대} \times 0.7)$	2,024.6㎡ 이상	2,050.0㎡	지상
	어린이집	"	80×4.29	343.2㎡ 이상	730㎡	지상
	작은도서관	"	-	298㎡ 이상	300㎡	지상
	주민운동시설	"	-	-	1,200㎡	지상/지하
	다함께 돌봄센터	"	500세대 이상	66㎡ 이상	125㎡	지상
	주민공동시설	"	$50 + (2,178\text{세대} - 300) \times 0.1$	237.8㎡ 이상	3,000㎡	지상/지하
근린생활시설	"	-	-	9,240.2㎡	지상	
경비실	"	-	-	90㎡	지상	
관리사무소	"	$10 + (2,178\text{세대} - 50) \times 0.05$	116.4㎡ 이상	850㎡	지상/지하	

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	마천5구역 재 정비촉진구역	108,039.5	획지1	90,286.3	마천동 45 일대	435	-	-	435	-	-

■ 건축시설계획

① 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	용도 지역	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수																																																																																																						
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	법적 상한																																																																																																							
신설	마천5 개정비 촉진구역	108,039.5	획지1	90,286.3	마천동 45 일대	공동주택 및 부대복리시설	제2종 일반주거 지역	50% 이하	234.15% 이하	250% 이하	115m/ 35층 이하																																																																																																						
			획지2	1,320.7	마천동 127-8일대	근린생활시설						관계법령에 따름																																																																																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 2,178세대 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="6">세대수(비율)</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th colspan="2">분양</th> <th colspan="2">임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>2,178세대</td> <td>100.0%</td> <td>1,605세대</td> <td>73.7%</td> <td>573세대</td> <td>26.3%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">85㎡ 이하</td> <td>39㎡</td> <td>187세대</td> <td>8.6%</td> <td>97세대</td> <td>4.5%</td> <td>90세대</td> <td>4.1%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>455세대</td> <td>20.9%</td> <td>270세대</td> <td>12.4%</td> <td>185세대</td> <td>8.5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>74㎡</td> <td>588세대</td> <td>27.0%</td> <td>462세대</td> <td>21.2%</td> <td>126세대</td> <td>5.8%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>744세대</td> <td>34.2%</td> <td>572세대</td> <td>26.3%</td> <td>172세대</td> <td>7.9%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>114㎡</td> <td>204세대</td> <td>9.4%</td> <td>204세대</td> <td>9.4%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 90.6% 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 26.3% <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="4">세대수</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th>재개발 의무</th> <th>법적상한 적용</th> <th>기부채납</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>573세대</td> <td>274세대</td> <td>68세대</td> <td>231세대</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 이하</td> <td>39㎡</td> <td>90세대</td> <td>90세대</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40~60㎡ 이하</td> <td>59㎡</td> <td>185세대</td> <td>92세대</td> <td>-</td> <td>93세대</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td> <td>74㎡</td> <td>126세대</td> <td>92세대</td> <td>34세대</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>172세대</td> <td>-</td> <td>34세대</td> <td>138세대</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상(「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 임대주택 제외) 40㎡ 이하로 건설 ⇒ 274세대(재개발 의무 임대주택) × 30% = 83세대(기준) ≤ 90세대(계획) 									구분	세대수(비율)						비고	합계	분양		임대		계	2,178세대	100.0%	1,605세대	73.7%	573세대	26.3%	-	85㎡ 이하	39㎡	187세대	8.6%	97세대	4.5%	90세대	4.1%	-	59㎡	455세대	20.9%	270세대	12.4%	185세대	8.5%	-	74㎡	588세대	27.0%	462세대	21.2%	126세대	5.8%	-	84㎡	744세대	34.2%	572세대	26.3%	172세대	7.9%	-	85㎡ 초과	114㎡	204세대	9.4%	204세대	9.4%	-	-	-	구분	세대수				비고	합계	재개발 의무	법적상한 적용	기부채납	계	573세대	274세대	68세대	231세대	-	40㎡ 이하	39㎡	90세대	90세대	-	-	40~60㎡ 이하	59㎡	185세대	92세대	-	93세대	60~85㎡ 이하	74㎡	126세대	92세대	34세대	-	84㎡	172세대	-	34세대	138세대
			구분	세대수(비율)						비고																																																																																																							
합계	분양			임대																																																																																																													
계	2,178세대	100.0%	1,605세대	73.7%	573세대	26.3%	-																																																																																																										
85㎡ 이하	39㎡	187세대	8.6%	97세대	4.5%	90세대	4.1%	-																																																																																																									
	59㎡	455세대	20.9%	270세대	12.4%	185세대	8.5%	-																																																																																																									
	74㎡	588세대	27.0%	462세대	21.2%	126세대	5.8%	-																																																																																																									
	84㎡	744세대	34.2%	572세대	26.3%	172세대	7.9%	-																																																																																																									
85㎡ 초과	114㎡	204세대	9.4%	204세대	9.4%	-	-	-																																																																																																									
구분	세대수				비고																																																																																																												
	합계	재개발 의무	법적상한 적용	기부채납																																																																																																													
계	573세대	274세대	68세대	231세대	-																																																																																																												
40㎡ 이하	39㎡	90세대	90세대	-	-																																																																																																												
40~60㎡ 이하	59㎡	185세대	92세대	-	93세대																																																																																																												
60~85㎡ 이하	74㎡	126세대	92세대	34세대	-																																																																																																												
	84㎡	172세대	-	34세대	138세대																																																																																																												
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정(보도형 전면공지로 계획) - 획지 및 공공보행통로변 : 3m - 공공청사 및 파출소변 : 3m - 거마로 진입도로변 : 3~9m 벽면한계선 지정 : 건축한계선으로부터 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행환경 조성하는 구간에 한함) ※건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름 																																																																																																														
기타사항에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 2개소 (폭원 6m) 																																																																																																														
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> 소형주택 건립에 따른 기준용적률 완화 법적상한용적률 완화 																																																																																																														

② 용적률 계획

구분		산정내용									
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 용지)	새로 설치하는 기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지				
			소계	토지 및 지분	건축물 환산 면적						
	108,039.5㎡	90,286.3㎡	35,429.3㎡	27,068.8㎡	8,360.5㎡	6,907.4㎡	17,617.6㎡				
공공 시설 제공 면적	소 계	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담률 : 10.09% (촉진구역 면적 대비) • 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 35,429.3㎡ - 6,907.4㎡ - 17,617.6㎡ = 10,904.3㎡ 									
	토 지	<ul style="list-style-type: none"> • 16,432.5㎡ - 도로 : 3,888.2㎡, 광장 : 127.4㎡, 공공청사 : 2,630.0㎡, 파출소 : 500.0㎡, 공원 : 9,286.9㎡ 									
	토지 지분	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 토지지분 9,247.7㎡ + 임대상가 토지지분 1,388.6㎡ = 10,636.3㎡ 									
	건 축 물 환산	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 환산부지 : 4,146.1㎡ • 임대상가 환산부지 : 1,230.1㎡ • 공공청사 환산부지 : 1,659.1㎡ • 파출소 환산부지 : 246.8㎡ • 도서관 환산부지 : 1,078.5㎡ 			<ul style="list-style-type: none"> • ※기부채납 임대주택 : 공급 연면적 22,897.9㎡ (총 231세대 = 전용59㎡ 93세대, 전용84㎡ 138세대) • ※공공임대상가 : 연면적 5,312.81㎡ • ※공공청사 : 연면적 4,500㎡ • ※도서관 : 연면적 2,700㎡ • ※파출소 : 연면적 600㎡ 						
용적 률	기준	<ul style="list-style-type: none"> • 210.0% (소형주택(60㎡이하) 건설에 따른 기준용적률 20% 상향) 									
	정비 계획 (상 한)	<ul style="list-style-type: none"> • 234.15% 이하 • 기준용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α현금·건축물)} • 제2종일반(획지) = 210.0% × {(1 + 1.3 × 1 × 0.0319) + (0.7 × 0.1050)} = 234.15% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">α토지</td> <td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 2,543.8㎡ / 79,650㎡ = 0.0319</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">α현금·건축물</td> <td>= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 8,360.5㎡ / 79,650㎡ = 0.1050</td> </tr> </table> <p>※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(‘21.11)」 적용</p>						α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 2,543.8㎡ / 79,650㎡ = 0.0319	α현금·건축물	= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 8,360.5㎡ / 79,650㎡ = 0.1050
	α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 2,543.8㎡ / 79,650㎡ = 0.0319									
α현금·건축물	= 공공시설 등 부지(현금·건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 8,360.5㎡ / 79,650㎡ = 0.1050										
법적 상한	<ul style="list-style-type: none"> • 250.0% 이하 (건축계획 용적률 적용) 										

(8) 정비사업 시행계획

구분	사업시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택재개발 사업	정비구역 변경지정 고 시일로부터 4년 이내	마천5구역 재개발사업 조합 (예정)	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 : 1,353세대 • 계획 : 2,178세대 • 증감 : (증) 825세대 	-

(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 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

① 재개발 임대주택 건설계획

계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 증가용적률(도시정비법 제54조)에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 		
산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 274세대 • 상한용적률에 해당하는 전체 세대수(1,999)의 10% 이상 ⇒ 1,999세대 × 15% = 300세대 이상 > 274세대 계획 • 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(324,259.7㎡)의 10% 이상 ⇒ 324,259.7㎡ × 10% = 32,425.97㎡ 이상 < 32,903.66㎡(274세대) 계획 (확보) • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 274세대 × 30% = 83세대 이상 < 90세대 계획 		
구분	임대주택 총 세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	274	13.7	100.0
40㎡이하	90	4.5	32.8
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	92	4.6	33.6
60㎡초과	92	4.6	33.6

② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률(건축계획)		• 249.93%				
상한용적률		• 234.15%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $249.93\% - 234.15\% = 15.78\%$				
	증가용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • $15.78\% \times 50\% = 7.89\%$ • $7.89\% \times 90,286.3\text{m}^2$ (제2종 획지면적) = $7,123.6\text{m}^2$ 				
	의무면적	• $7,123.6\text{m}^2$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적(m ²)	공급면적(m ²)	세대수	연면적(m ²)	비고
		합계	-	68	7,132.1	≥7,123.6
		74	97.79	34	3,324.8	
		84	111.98	34	3,807.3	

③ 기부채납 임대주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	기부채납 면적(m ²)	
					대지지분	건축물 환산
합계	-	-	-	231	9,247.7	4,146.1
59m ²	59.99m ²	97.79m ²	152.37m ²	93		
84m ²	84.99m ²	111.98m ²	173.84m ²	183		

(10) 환경보전·재난방지에 관한 계획

■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	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 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	-
재난방지	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 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 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	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■ 비오름유형평가도 3~5등급, 개별비오름평가도 3등급 및 평가제외지역	• 계획지구 내 녹지공간 확보, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	■ 일부 조경수목 및 일부 인공적 공원 이외에는 녹지공간이 조성되지 않았음 • 계획지구 북측에는 천마산 및 천마근린공원, 동측에 청량산이 위치하고 있음	• 획지내 장래 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 기반시설인 공원계획 등을 포함한 종합적인 토지이용계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	■	• 표고 26.6~35.2m, 대부분 경사도 10° 미만의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 사면발생시 사면구배와 사면처리를 통해 사업시행으로 인한 영향 최소화	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	■	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조정수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 계획지구 내 조정녹지 확보 계획	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	■	• 주변 하천 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생, 운영 중 오수발생	• 공사시 토사유출에 따른 수질저감 계획 수립, 운영 시 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	■	• 건물주변 3차원 난류의 영향으로 국지적인 돌풍이 발생	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 기반시설지로 주변대미 온도가 높은 편	• 열섬현상 방지를 위해 획지 내 충분한 녹지공간 조성	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향 • 운영시 난방 및 취사, 차량 배기가스 발생 예상	• 세륜측면살수시설, 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감, 공사차량 관리 • 계획지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	-	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 • 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거하여 지자체 처리계획에 따라 처리	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, • 향후 에너지사용량 추정	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 엔진방음 커버 설치, 녹지 등 식재공간 조성	-
18	경관	Skyline보전	■	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	-
		가로녹시율 최소 30%	■	• 계획구역 내 도로 및 보행자 도로의 최소 1~2%로 조사	• 조정공간의 확보	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
	주변경관과의 조화	■	<ul style="list-style-type: none"> 대부분 노후 건축물이 입지하고 있음 대부분 인공적 경관이 주를 이룸 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 건축물과 조화로운 스카이라인 형성을 유도 	-	
19	휴식 및 여가 공간	휴식·여가공간 최대확보	■	<ul style="list-style-type: none"> 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 계획지구 내 녹지 등 휴식공간 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 주변과 연계하는 녹지축 조성 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종 선택 	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	<ul style="list-style-type: none"> 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 전면도로, 폭원, 필지규모 등을 고려 하여 높이계획을 차등화하였음 	-
21	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	■	<ul style="list-style-type: none"> 보행접근성 개선 및 보행공간의 확충 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 및 공원을 연결하는 동서축 공공보행통로 계획 	-
22	전파장해	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 	-	-
23	인구	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 	-	-
24	주거	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 	-	-
25	산업	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 	-	-

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 남천초등학교	<ul style="list-style-type: none"> 대기질, 소음 및 진동대책 <ul style="list-style-type: none"> -공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 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 <ul style="list-style-type: none"> -사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행 -보행안전을 위하여 사업완료 후 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시 등)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하겠음 	상대 보호 구역

(12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획	비고
이주·철거시	<ul style="list-style-type: none"> •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 순찰 계획 수립 및 범죄 예방 •이주 등으로 공사발생시 공사출입문을 폐쇄하고 안내문을 부착하여 철거시 까지 출입 차단 및 지속적인 관리로 청소년 탈선 등의 범죄장소로 사용되거나 위험에 노출되지 않도록 조치 •현수막, 벽보, 우편물 발송 등을 통해 범죄예방활동 안내 	-
공동주택 건립시	<ul style="list-style-type: none"> •범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2018-145호)에 따른 건축설계를 통해 물리적 범죄예방 환경 조성 •구역내 주요 지점에 경비인력이 상주 할 수 있는 순찰 초소를 설치하여 범죄 발생 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 거여·마천재정비촉진계획(마천5구역) 변경 결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 같음)

6. 시민의 열람편의를 위하여 송과구청 주택사업과(☎02-2147-2897)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

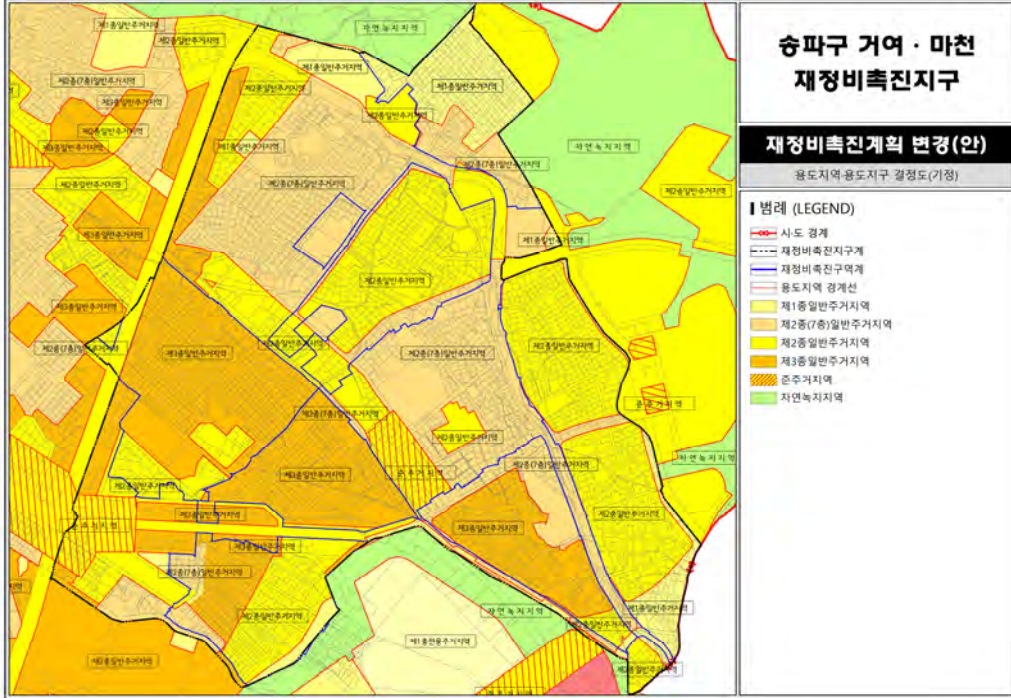
■ 토지이용계획도(기정)



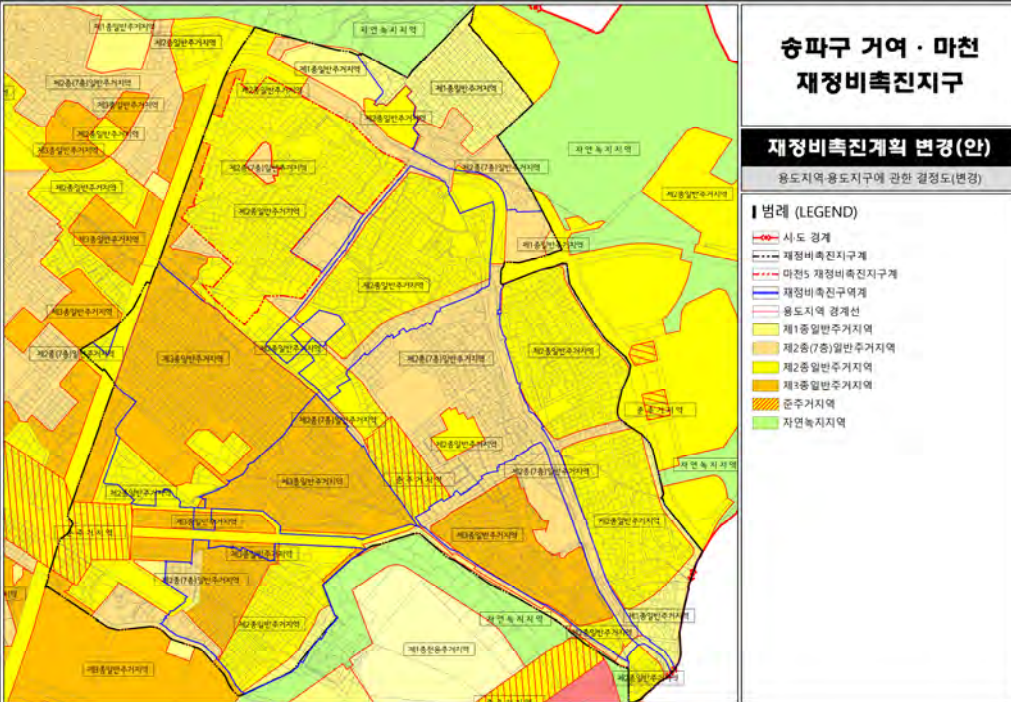
■ 토지이용계획도(변경)



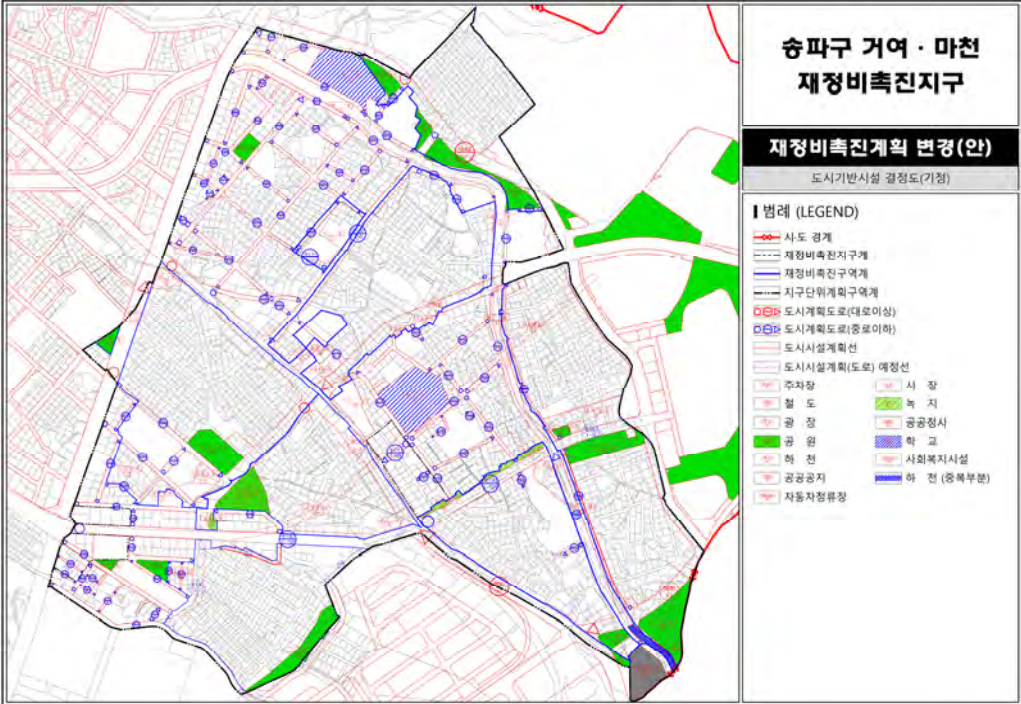
■ 용도지역 결정도(기정)



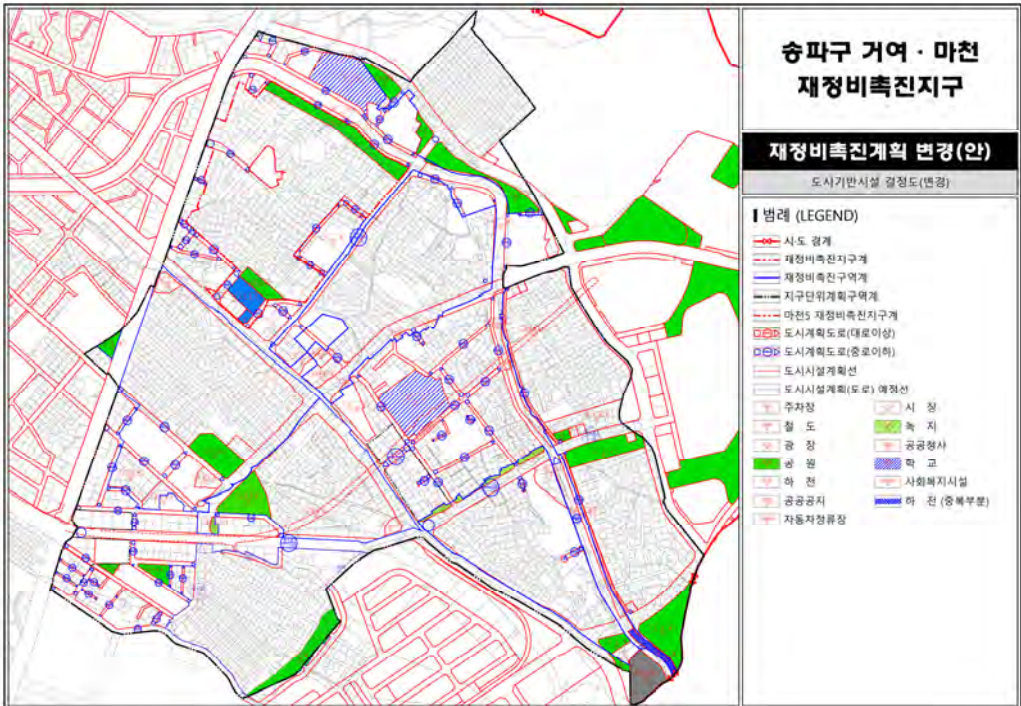
■ 용도지역 결정도(변경)



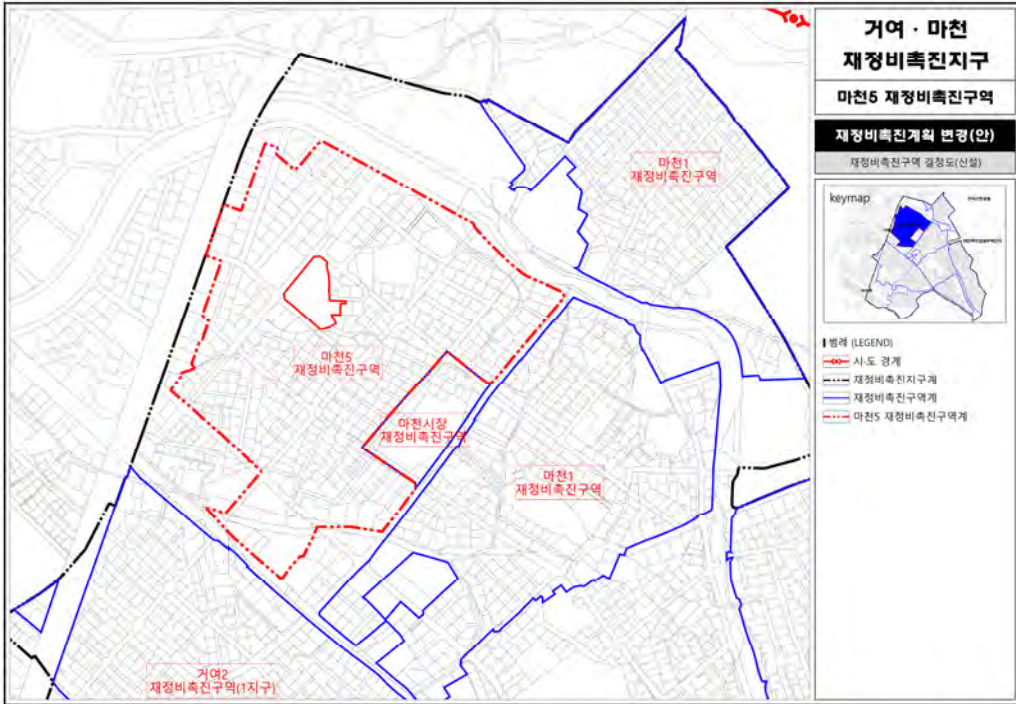
■ 도시계획시설 결정도(기정)



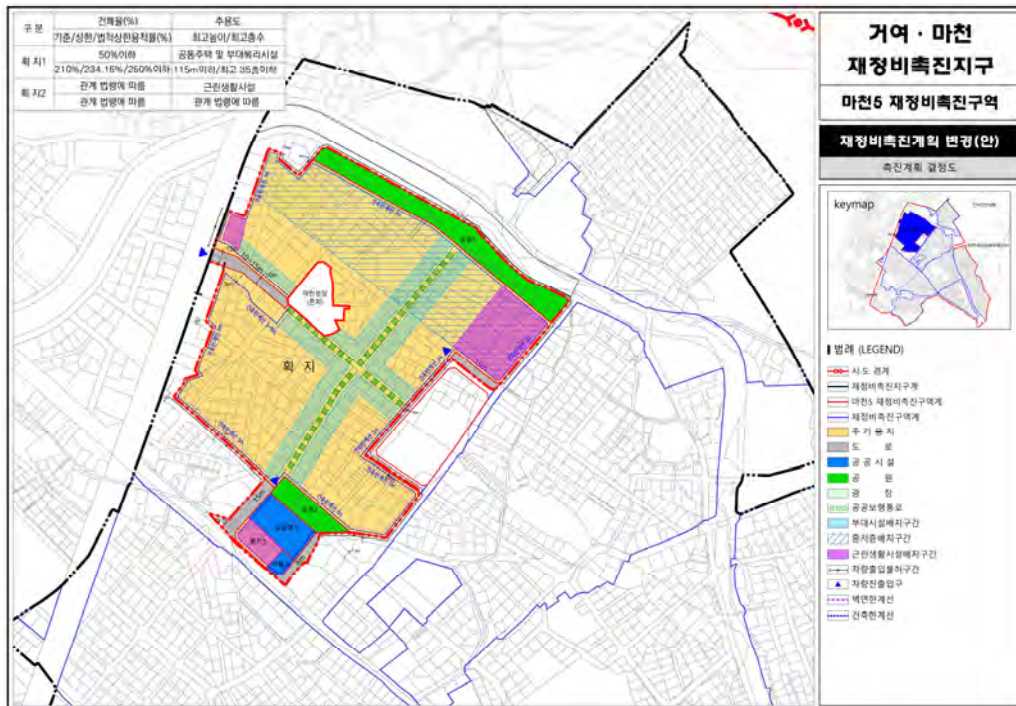
■ 도시계획시설 결정도(변경)



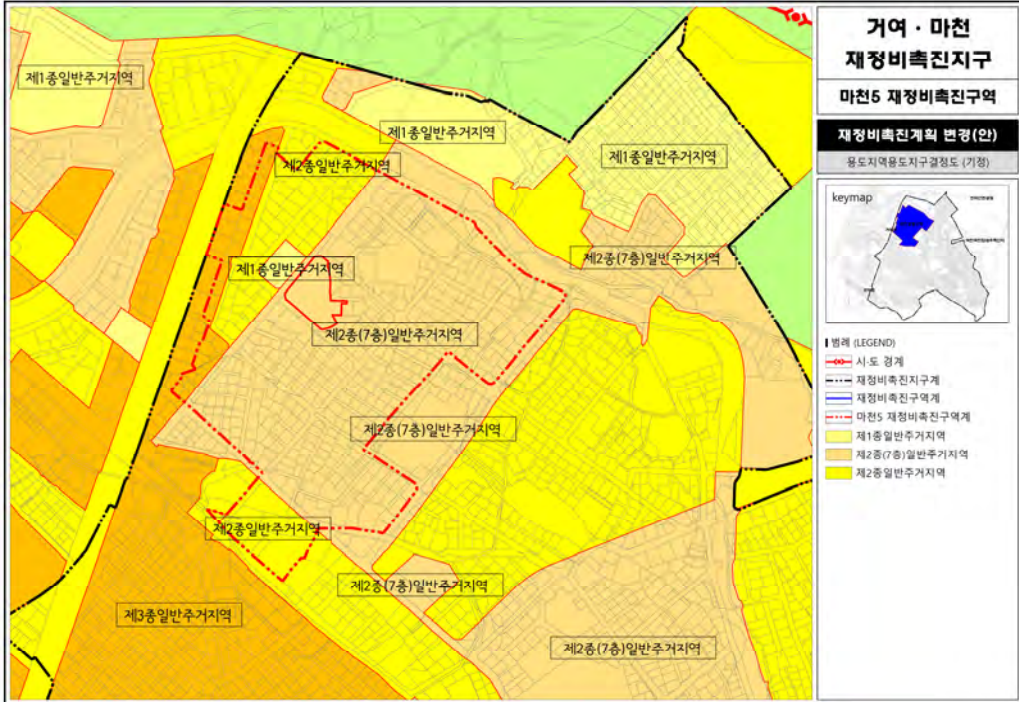
■ 마천5 재정비촉진구역 결정도



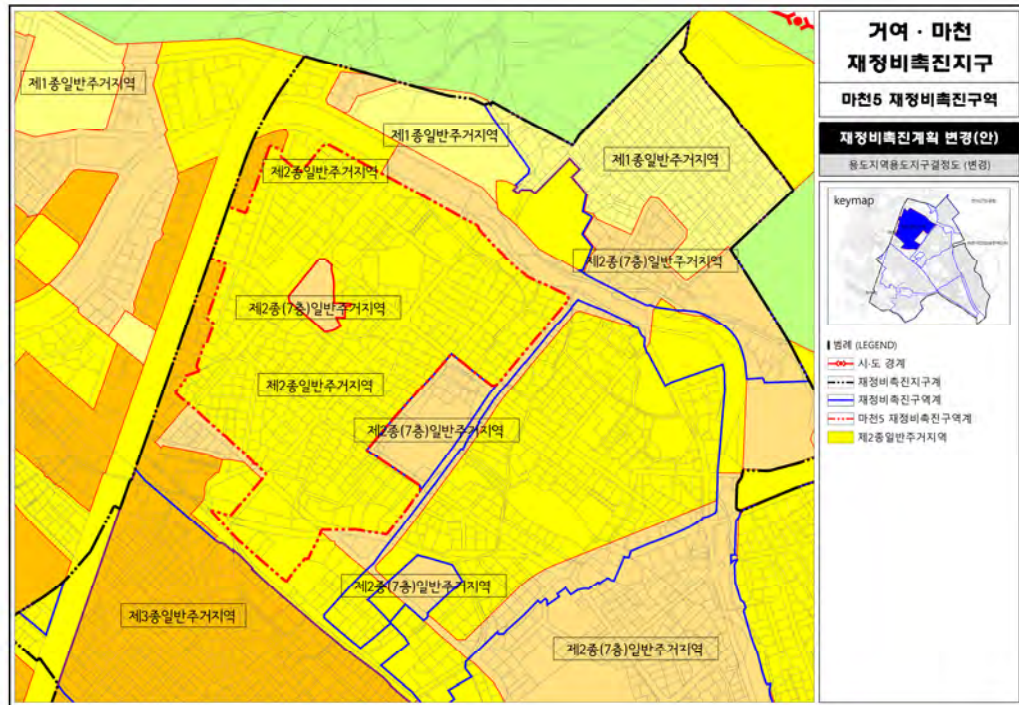
■ 마천5 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도



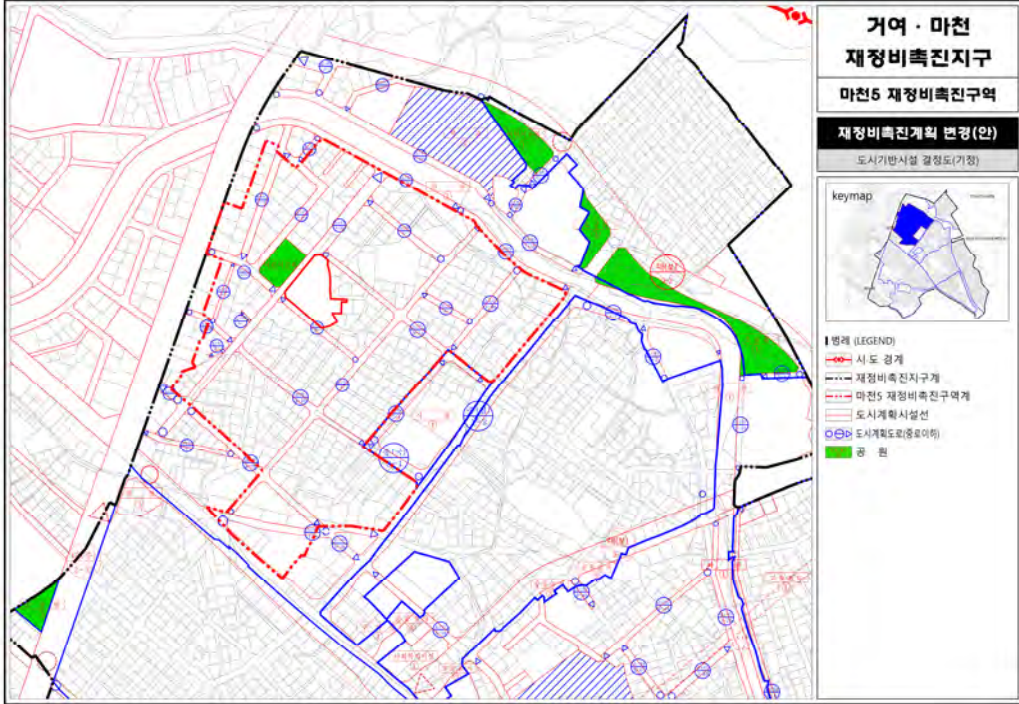
■ 마천5 재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



■ 마천5 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



■ 마천5 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 마천5 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)

