◈ 서울특별시고시 제2025-746호

거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(거여새마을구역) 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 거여·마천 뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-294호(2008.8.28)로 재정비촉진계획 결정·고시되어, 송파구고시 제2008-54호(2008.9.18), 서울특별시고시 제2011-90호(2011.4.7.), 제2011-98호(2011.4.21), 제2011-112호(2011.5.6), 제2011-259호(2011.9.8.), 제2011-420호(2011.12.29), 제2012-7호(2012.1.12), 제2012-115호(2012.5.10.), 제2012-191호(2012.7.26), 제2013-190호(2013.6.20), 제2013-446호(2013.12.26.), 제2014-378호(2014.11.6), 제2014-422호(2014.12.11), 제2017-55호(2017.2.23.), 제2017-196호(2017.6.1), 제2018-403호(2018.12.13), 제2019-239호(2019.7.25.), 제2020-6호(2020.1.2.), 제2020-562호(2020.12.24.), 제2021-31호(2021.1.21.), 제2021-142호(2021.3.25.), 제2022-388호(2022.9.22.), 제2022-419호(2022.10.20.), 제2022-435호(2022.11.3.), 제2023-13호(2023.1.12.), 제2023-332호(2023.8.3.), 제2024-424호(2024.8.29.), 제2024-439호(2024.9.12.), 제2025-54호(2025.1.23.), 제2025-101호(2025.2.27.), 제2025-120호(2025.3.13.), 제2025-260호(2025.5.8.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,

2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조, 같은법 시행령 제15조의 규정에 의거 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경결정 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비 촉진지구	주거지형	송파구 거여1·2동, 마천1·2동 일원	1,045,408.8	-	1,045,408.8	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 거여·마천동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적·체계적 도시 정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 변경없음

○ 기준연도 : 2009년

○ 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00	-
촉진지구	주거용지	소 계	704,598.8	-	704,598.8	67.40	-
		공동주택 (연도형주거)	554,108.2 (16,112.0)	-	554,108.2 (16,112.0)	53.00	-
		준주거	4,584.0	-	4,584.0	0.44	-
		종교용지	7,384.3	-	7,384.3	0.71	-
		택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.29	덕왕기업, 명신운수
		존치	134,472.0	-	134,472.0	12.86	-
	복합용지		3,787.5	-	3,787.5	0.36	
	정비기반시설등용지	소 계	337,022.5	-	337,022.5	32.24	-
		도 로	179,142.1	-	179,142.1	17.14	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.08	-
		공 원	50,547.2	-	50,547.2	4.84	-
		녹 지	9,091.3	-	9,091.3	0.87	-
		광 장	2,140.9	-	2,140.9	0.20	-
		하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47	성내천

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
촉진지구	정비기반시설등용지	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95	마천초교,남천초교
		공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.39	-
		사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49	-
		공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.10	-
		주차장	731.0	-	731.0	0.07	-
		공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.50	-
		유치원	302.8	-	302.8	0.03	-
		보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.11	-

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함
※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 복합용지 및 정비기반시설 등 용지에 관한 오기사항 정정

2) 인구·주택 수용계획 : 변경없음 (56,140인 / 16,485세대)

○ 총괄 : 변경없음

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		16,485	-	16,485	56,140	-	56,140	-
촉진구역	소계	14,808	-	14,808	39,834	-	39,834	2.69인 적용
	60㎡이하	6,832	-	6,832	18,378	-	18,378	-
	60~85㎡이하	6,731	-	6,731	18,107	-	18,107	부분임대포함
	85㎡초과	1245	-	1245	3,349	-	3,349	-
존치지역		1,677	-	1,677	16,306	-	16,306	2.56인 적용

○ 구역별 인구 · 주택 수용계획 : 변경없음

구 분			현 황(호)	계 획(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	11,797	3,011	1,677	16,485
재정비촉진구역	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	1,969	395	-	2,364
	마천4		714	963	291	-	1,254
	거여새마을		285	1,207	471	-	1,678

구 분	현 황 (호)	계 획(호)			
		분 양	임 대	존 치	계
마천5	421	1,633	408	-	2,041
존치관리구역	567	1,273	456	-	1,729
존치지역 (거여역 일대, 마천성당)	1,247	-	-		

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

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

○ 교육시설

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		21,133.2	-	21,133.2	-
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	-	10,921.0	-
남천초등학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 363-6일대	302.8	-	302.8	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
총 계		38,776.0	-	38,776.0	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1일대	3,291.5	-	3,291.5	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지복합화
공공청사 (여성지원관련시설)	마천동 128-129일대	750.0	-	750.0	• 여성인력개발센터 및 주거복지센터
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45일대	2,670.1	-	2,670.1	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2일대	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
사회복지시설 (노인복지시설)	마천동 128-9일대	2,290.0	-	2,290.0	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1일대	2,864.7	-	2,864.7	• 노인복지시설, 어린이집

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,431.4	-	1,431.4	• 공공공지
공공공지 (미래공공공지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,635.0	-	5,635.0	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6일대 (마천1구역)	1,378.0	-	1,378.0	• 공공공지 신설→마천1구역내 대로변 보행자 통행과 휴식공간 제공
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	• 미래 행정 수요에 대응 및 지역주민 휴식공간 제공
공공공지 (미래공공공지)	마천동 183-68일대 (마천2구역)	2,223.9	-	2,223.9	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발 - 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
공공공지 (미래공공공지)	마천동 307-11일대 (마천2구역)	455.6	-	455.6	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

○ 공원

시 설 명			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
총 계				50,547.2	-	50,547.2	15개소
근린공원	소 계			17,718.2	-	17,718.2	2개소
	1	향유근린공원	거여동 200-4일대	10,503.9	-	10,503.9	-
	2	근린공원	마천동 75-7일대	7,214.3	-	7,214.3	-
어린이공원	소 계			4,259.0	-	4,259.0	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5일대	75.0	-	75.0	-
	2	개미공원	거여동 29	1,500.0	-	1,500.0	현황공원
	3	모슬어린이공원	거여동 28-7	550.0	-	550.0	현황공원
	4	-	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	-
소공원	소 계			28,570.0	-	28,570.0	9개소
	1	①	거여동 181-143일대	1,108.3	-	1,108.3	-
	2	②	마천동 327-7일대	1,501.2	-	1,501.2	-
	3	A	마천동 363-2일대	990.9	-	990.9	-
	4	B	마천동 364-8일대	5,014.9	-	5,014.9	-

시설명			위치	면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
	5	C	마천동 276일대	6,843.9	-	6,843.9	-
	6	D	마천동 586일대	612.0	-	612.0	-
	7	③	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	-
	8	④	마천동 158-8일대	5,625.0	-	5,625.0	-
	9	⑤	거여동 225-133일대	5,500.8	-	5,500.8	-

○ 녹지

시설명	위치	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합 계		3,652.9	-	3,652.9	4개소
경관녹지	마천동 207-2일대	1,025.0	-	1,025.0	마천3구역
경관녹지	마천동 329-22일대	113.0	-	113.0	마천3구역
경관녹지	마천동 309-55일대	2,078.8	-	2,078.8	마천4구역
경관녹지	마천동 309-12일대	4,362.8	-	4,362.8	마천2구역
연결녹지	거여동 35-7일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비 기본계획 : 변경없음

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천1	C	마천동	194-1	14.8ha	210% (150%)	-	60% (60%)	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천4	C	마천동	323	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비고
기정	마천2	C	마천동	183	7.7ha	221.27%	-	-	3	주택재개발	전면 개발	-

※ 1단계 : 2008년부터, 2단계 : 2010년부터, 3단계 : 2012년(거여새마을 2023년, 마천5 2024년, 마천2 2025년)부터
※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	증 감	변 경			
소계				1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			770,002.9	-	770,002.9	73.7	-	9개소
	거여2 구역	1지구	거여동 180일대	99,175.1	-	99,175.1	9.5	주택재개발	-
		2지구	거여동 234일대	61,786.6	-	61,786.6	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역		마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	-	148,498.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	134,930.2	-	134,930.2	12.9	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,080.8	-	60,080.8	5.8	주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
	마천5구역		마천동 45 일대	106,514.4	-	106,514.4	10.2	주택재개발	-
	마천2구역		마천동 183일대	77,338.4	-	77,338.4	7.4	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계			275,405.9	-	275,405.9	26.3	-	5개소
	존치시설		-	139,887.1	-	139,887.1	13.4	-	-
	마천성당		마천동 93-5일대	56,965.9	-	56,965.9	5.4	-	-
	거여역 일대		거여동 549일대	51,709.8	-	51,709.8	4.9	-	-
	마천역2구역 (지구단위계획구역)		마천동 183일대 (마천동307-48일대)	9,571.1 (3,679.8)	-	9,571.1 (3,679.8)	0.9	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00
주거지역	제1종일반주거지역	91,537.2	-	91,537.2	8.75
	제2종(7층)일반주거지역	163,414.8	-	163,414.8	15.63
	제2종일반주거지역	425,449.8	-	425,449.8	40.70
	제3종일반주거지역	331,721.3	-	331,721.3	31.73
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.17
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.02

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음
나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음
다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음
라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
바) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음
사) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

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

구분		주용도	건폐율(%)	용적률		높이계획		비고
				기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
거여2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천1구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	227.4이하	22이하/25이하	100이하	재정비촉진구역
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	209.27	250.0이하	-/39이하	130이하	재정비촉진구역

구분	주용도	건폐율(%)	용적률		높이계획		비고
			기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이(m)	
거여새마을구역	공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	282.0이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역
마천2구역	공동주택 및 부대복리시설	50이하	221.27	300.0이하	-/41층이하	135이하	재정비촉진구역
	업무 및 근린생활시설 등	60이하	221.27	400.0이하	-/15층이하	45이하	재정비촉진구역

※ 최고높이는 건축물 높이임
※ 마천1구역 상한용적률은 가중평균용적률임(제1종일반주거지역 150% 이하 / 제2종일반주거지역 263.7% 이하)
※ 거여새마을구역의 상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		기 정	증 감	변 경	
재정비촉진지구		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.00
기반시설	소 계	337,022.5	-	337,022.5	32.24
	도 로	179,142.1	-	179,142.1	17.14
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.08
	공 원	50,547.2	-	50,547.2	4.84
	녹 지	9,091.3	-	9,091.3	0.87
	광 장	2,140.9	-	2,140.9	0.20
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.47
	학 교	20,344.4	-	20,344.4	1.95
	공공청사	14,538.5	-	14,538.5	1.39
	사회복지시설	5,154.7	-	5,154.7	0.49
	공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.10
	주차장	731.0	-	731.0	0.07
	공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.50
	유치원	302.8	-	302.8	0.03
	보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.11

※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

나) 구역별 기반시설 등 분담 : 변경

(단위 : ㎡, %)

구분	재정비촉진지구												
	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	거여새마을		마천5	마천2	존치지역	지구전체		
						기정	변경				기정	변경	구성비
면 적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	134,930.2	60,080.8	71,922.4	71,922.4	106,514.4	77,338.4	275,405.9	1,045,408.8	1,045,408.8	100.00
합 계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	44,719.0 ※4,662.0	14,727.9	18,050.2 ※6,630.1	18,052.8 ※6,649.4	27,967.2 ※3,843.7	17,388.1 ※2,824.3	134,800.9	346,211.3 ※21,050.8	346,213.9 ※21,070.1	35.13
도로	23,820.4	2,588.0	25,008.1	20,056.0	9,871.3	5,143.7	5,143.7	3,270.7	7,480.3	81,903.6	179,142.1	179,142.1	17.14
보행자 도로	-	-	-	-	-	851.0	851.0	-	-	-	851.0	851.0	0.08
공원	11,612.2	-	8,952.0	12,849.7	1,501.2	5,500.8	5,500.8	7,214.3	-	2,917.0	50,547.2	50,547.2	4.84
녹지	436.1	-	-	-	1,948.3	-	-	-	5,568.9	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	25,811.9	25,811.9	2.47
학교	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	5,065.3 ※3,759.0	1,407.1	-	-	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	14,538.5 ※6,486.4	14,538.5 ※6,486.4	2.01
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	2,864.7 ※3,864.3	2,864.7 ※3,864.3	-	76.4 ※192.7	-	5,231.1 ※6,459.1	5,231.1 ※6,459.1	1.12
공공공지(미래공공용지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,294.4	-	-	-	-	10,638.4	2,922.3 (2,679.5)	-	21,921.5 (8,314.5)	21,921.5 (8,314.5)	2.10
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	731.0	731.0	731.0	0.07
자동차정류장	-	-	-	5,245.0 ※279.0	-	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	5,245.0 ※279.0	0.53
유치원	-	-	-	302.8 ※113.0	-	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	302.8 ※113.0	0.04
보육시설	-	-	-	1,200.2 ※511.0	-	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	1,200.2 ※511.0	0.16
임대주택	-	-	-	-	-	3,690.0 ※2,765.8	3,692.6 ※2,785.1	4,082.2 ※1,804.9	1,340.2 ※1,140.2	-	9,112.4 ※5,710.9	9,115.0 ※5,730.2	1.42
지하연결통로	-	-	-	-	-	-	-	-	- ※1,491.4	-	- ※1,491.4	- ※1,491.4	0.14

※ 변경사유 : 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영
※ "※"는 시설기부채납에 따른 건축물 환산부지 면적임
※ 마천1구역의 건축시설 면적(3,090.7㎡)은 공공청사 688.6㎡, 사회복지시설 2,402.1㎡임
※ 마천3구역의 건축시설 면적(4,662㎡)은 공공청사 3,759㎡, 보육시설 511㎡, 유치원 113㎡, 공용버스차고지 279㎡임
※ 거여새마을구역의 건축시설 환산면적(6,649.4㎡)은 사회복지시설 3,864.3㎡, 임대주택 2,785.1㎡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
※ 마천2구역 결정(서고 제2025-269호) 당시 포함된 마천1,4구역의 변경사항을 반영한 사항이며, 마천1,4구역 결정(변경)고시 시 효력이 발생함

구 분	합 계		재정비촉진구역							
			거여2	마천1	마천3	마천4	마천5	거여새마을		마천2
	기정	변경						기정	변경	
재정비촉진구역 면적(㎡)①	760,245.9	760,245.9	160,961.7	148,498.0	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	71,922.4	77,338.4
평균 분담률(%)②	11.30	11.30	11.30							
계획기반시설 등 면적(㎡)③	229,873.2	229,894.8	47,062.5	41,998.2	49,381.0	14,727.9	31,810.9	24,680.3	24,702.2	20,212.4
계획기반시설 내 국공유지 면적(㎡)④	48,014.3	48,014.3	13,029.7	7,012.6	9,650.1	2,655.8	4,224.7	4,205.1	4,205.1	7,236.3
기존기반시설 내 국공유지 면적(㎡)⑤	95,951.0	95,951.0	16,308.6	18,698.4	20,565.2	5,188.0	16,898.3	13,055.6	13,055.6	5,236.9
계획기반시설 중 유상매입시설 면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
순분담 면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	85,907.9	85,929.5	17,724.2	16,287.2	19,165.7	6,884.1	10,687.9	7,419.6	7,441.5	7,739.2
순부담 비율(%)	11.30	11.30	11.01	10.97	14.2	11.46	10.03	10.31	10.34	10.01

※ 변경사유 : 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택 : 변경없음

구분		도정법주)에 의한 임대주택건설									도촉법에 의한 추가임대주택건설 ⓒ									심의기준주)에 의한 추가임대주택건설 Ⓓ				합 계				
		의무임대 Ⓐ					국민주택 규모임대 Ⓑ				임대주택건설					장기전세(shift) 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㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡
거여2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	58	39	17	2	595 (29%)	302 (51%)	222 (37%)	71 (12%)	- (0%)
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	32	29	3	-	368 (18%)	192 (52%)	128 (35%)	48 (13%)	- (0%)
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	26	10	14	2	227 (11%)	110 (48%)	94 (41%)	23 (10%)	- (0%)
마천1		367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	395 (19%)	296 (75%)	99 (25%)	- (0%)	- (0%)
마천3		292	133	140	19	-	-	-	-	-	55	-	-	21	34	-	-	-	-	48	19	18	11	395 (17%)	152 (38%)	158 (40%)	51 (13%)	34 (9%)
마천4		138	34	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	20	-	116	17	14	-	3	291 (12%)	68 (23%)	- (0%)	223 (77%)	- (0%)
거여새마을		198	99	54	45	-	150	-	89	61	32	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 (23%)	99 (6%)	54 (3%)	166 (10%)	61 (4%)
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (15%)	80 (27%)	- (0%)	86 (28%)	136 (45%)

구분	도정법주)에 의한 임대주택건설									도촉법에 의한 추가임대주택건설 Ⓒ									심의기준주)에 의한 추가임대주택건설 Ⓓ				합 계				
	의무임대 Ⓐ					국민주택 규모임대 Ⓑ				임대주택건설					장기전세(shift) 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㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
마천2	214	90	75	49	-	192	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 (23%)	90 (5%)	161 (9%)	115 (7%)	40 (2%)
합계	1,935	947	543	359	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	136	20	0	116	151	95	40	16	2,764	1,087	694	712	271

※ Ⓐ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택
Ⓑ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택
Ⓒ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택
Ⓓ 서울시 도시재정비위원회 심의기준, 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인(서울시)에 따른 임대주택

나) 기부채납 임대주택 : 변경없음

구분	소계	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	비 고
거여새마을구역	91	-	-	91	84㎡형
마천5구역	106	-	53	53	59㎡, 84㎡형
마천2구역	50	22	18	10	41㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
합계	247	22	71	154	-

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

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	
기정	3단계	2024	2026년 경	2029년 경	마천5구역	
기정	3단계	2025	2026년 경	2029년 경	마천2구역	

※ 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당구역의 변경은 경미한 변경으로 함
※ 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함(예 : 4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음
○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, 17상가의 분포 및 수용계획)에 명시

16) 광고물 관리계획 : 변경없음
○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, 18광고물 관리계획)에 명시

17) 폐기물처리에 관한 계획 : 변경없음
○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, 19폐기물 처리에 관한 계획)에 명시

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음
○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, 20친환경 건축물에 관한 계획)에 명시

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음
○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획도서(Ⅲ장, 21기타계획)에 명시

20) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경
가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음
나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음
다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경없음
라) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
마) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
바) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음
사) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경
(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

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

(2) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경없음
(3) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		71,922.4	-	71,922.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	14,360.2	-	14,360.2	20.0	-
	도 로	5,143.7	-	5,143.7	7.2	-
	보행자도로	851.0	-	851.0	1.2	-
	공 원	5,500.8	-	5,500.8	7.6	-
	사회복지시설	2,864.7	-	2,864.7	4.0	-
택지(획지)	소 계	57,562.2	-	57,562.2	80.0	-
	택 지	57,562.2	-	57,562.2	80.0	공동주택

(4) 용도지역 계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		71,922.4	-	71,922.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	5,791.3	-	5,791.3	8.1
	제2종(7층)일반주거지역	5,367.0	-	5,367.0	7.5
	제2종일반주거지역	36,302.0	-	36,302.0	50.5
	제3종일반주거지역	24,284.4	-	24,284.4	33.7
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.2

(5) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

○ 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	-	17~20	집산도로	196	거여동 32	거여동 292-3	일반도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~11 (1)	국지도로	500 (183)	거여동 258-7	거여동 349	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	특수도로	98	거여동 226-16	거여동 33-7	보행자 전용도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-
기정	소로	2	206	8 (0)	국지도로	259 (0)	거여동 565	거여동 251-40	일반도로	-	건고364호 ('81.9.26)	-
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	155	거여동 33	거여동 545	일반도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-

※ ( ) 는 거여새마을촉진구역 내 사항임

○ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑤	공원	소공원	거여동 258-5일대	5,500.8	-	5,500.8	서고13호 ('23.1.12.)	-

○ 사회복지시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	사회복지시설	-	거여동 30-1일대	2,864.7	-	2,864.7	서고13호 ('23.1.12.)	노인복지시설, 어린이집

○ 사회복지시설 건축물의 범위 결정

구분	용도	개발규모	비 고
기정	사회복지시설	• 건폐율 : 60% 이하 • 용적률 : 200% 이하 • 높이 : 7층 이하	• 계획연면적 8,480.0㎡

(6) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획 : 변경

○ 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	거여새마을 재정비촉진구역	71,922.4	송파구 거여동 549번지 일원	334	-	-	334	-	-

○ 건축시설계획 : 변경

① 공공재개발사업 요건에 따른 주택규모 등에 관한 계획 : 변경없음

계획기준	• 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분(지분형주택 제외)을 제외한 나머지 주택의 세대수의 50% 이상을 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 공급할 것							
주택 공급 계획	전체 세대수	토지등소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대					
			일반 분양	공공임대, 공공지원민간임대, 지분형				
				소계	공공임대주택			
					의무 공공임대	증가용적률 임대	국민주택규모 임대	기부채납 임대
기정	1,678	740	467	471	198	32	150	91

② 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이계획	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						최고 층수	최고 높이
기정	거여새마을 재정비 촉진구역	71,922.4	택지	57,562.2	송파구 거여동 549번지 일원	162,245.36	공동주택	50 이하	282 이하	35층 이하	132m
변경	거여새마을 재정비 촉진구역	71,922.4	택지	57,562.2	송파구 거여동 549번지 일원	162,245.95	공동주택	50 이하	282 이하	35층 이하	132m

주택 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 1,678세대(임대 471세대)
• 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		기정	
		세대수	비율(%)
합계		1,678	100.0
85㎡이하	60㎡이하	926	55.18
	60~85㎡이하	631	37.60
85㎡초과		121	7.21

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 ⇒ 계획 : 92.79%
• 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
- 주택 전체 세대수의 15%이상 ⇒ 계획 : 15.0%
- 전체 임대주택 세대수의 30%이상 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 : 34.2%
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시 증가용적률에 따라 공급되는 주택(64세대) 및 초과용적률에 따라 공급되는 주택(300세대) 제외

구 분		건립규모	임대주택		
			소계	40㎡이하	40㎡초과
초과용적률 전 세대수	기정	1,314	198	99	99
구성비(%)		100.00	15.0	7.5	7.5

• 촉진계획으로 증가되는 용적률에 따른 임대주택 : 증가용적률의 50% 이상 ⇒ 계획 : 50.9%

구분	정비계획 용적률(A)	촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률(B)	부지제공 대가 용적률(C)	증가되는 용적률(D) [A-(B+C)]	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률(D/2)	증가되는 용적률에 따른 임대주택계획
기정	209.98%	181.0%	19.98%	9.00%	4.50% (2,590.3㎡)	4.60% (2,642.24㎡)
변경	210.04%	181.0%	20.04%	9.00%	4.50% (2,590.3㎡)	4.58% (2,638.08㎡)

※ 촉진계획으로 증가되는 용적률 산정시 정비계획 용적률은 소형주택 완화(20%)를 제외한 용적률 적용
• 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ⇒ 계획 : 50.1%

구분	정비계획 용적률	예정법적상한 초과용적률(계획)	초과 용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획
기정	232%	281.86%	49.86%	24.93% (14,350.26㎡)	24.97% (14,376.18㎡)
변경	232%	281.86%	49.86%	24.93% (14,350.26㎡)	24.98% (14,381.31㎡)

<table>
<tr><td>공공주택
공급계획</td><td>• 공급유형 : 재개발의무임대 198세대, 장기전세주택 273세대
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총
세대수</th><th colspan="6">재개발의무임대</th><th colspan="6">용적률 완화 및 공공기여 등</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>40㎡
이하</th><th>50㎡
이하</th><th>60㎡
이하</th><th>85㎡
이하</th><th>85㎡
초과</th><th>소계</th><th>40㎡
이하</th><th>50㎡
이하</th><th>60㎡
이하</th><th>85㎡
이하</th><th>85㎡
초과</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
주택
공급
계획</td><td>기정</td><td>471</td><td>198</td><td>99</td><td>54</td><td>45</td><td>-</td><td>-</td><td>273</td><td>-</td><td>-</td><td>121</td><td>152</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>100.0</td><td>42.0</td><td>21.0</td><td>11.5</td><td>9.5</td><td>-</td><td>-</td><td>58.0</td><td>-</td><td>-</td><td>25.7</td><td>32.3</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 용적률 완화 및 공공기여로 공급되는 공공주택은 장기전세주택으로 공급</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td>• 용도지역 상향 : 1종일반·2종일반(7층)·2종일반 → 2종일반·3종일반
• 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종 확정)
• 공공재개발사업에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의5)
: 법적상한초과용적률 282%(건축계획 281.86%)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에
관한 계획</td><td>• 건축한계선 : 오금로변 10m, 오금로64길·양산로8길변 5m, 그외 3m
※ 보도형공지 내 구분지상권 설정 [지상권자(송파구청장)/존속기간(영구)]
- 오금로변(3m), 오금로64길변·양산로8길변(5m)</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td>• 공공보행통로(8m) : 오금로64길~동측공원 연계
• 공공보행통로(6m) : 양산로8길~북측이면도로 연계, 오금로64길~북측이면도로 연계
• 공공조경구간 : 공공보행통로 및 동측 공원과 연계하여 단지 중앙부 지역주민의 휴식공간 조성
• 통경축 확보 : 공공보행통로(8m)변 일대 통경축 확보 구간(최소 20m) 지정
※통경축 구간 내 주동배치 불가
• 차량진출입구간 : 오금로변 1개소, 오금로64길변 1개소</td></tr>
</table>

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영

③ 용적률 계획 : 변경

■ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설 정비기반시설
내 국·공유지</td><td rowspan="2">택지 내 용도폐지 되는
기존 기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>토지 면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지 면적</td></tr>
<tr><td>71,922.4㎡</td><td>57,562.2㎡</td><td>18,050.2㎡</td><td>6,630.1㎡</td><td>4,205.1㎡</td><td>13,055.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= 18,050.2㎡ + 6,630.1㎡ - 4,205.1㎡ - 13,055.6㎡ = 7,419.6㎡ (10.31%)
※ 신설 정비기반시설 토지 면적(18,050.2㎡)
= 정비기반시설(도로, 공원, 사회복지시설) 면적(14,360.2㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 19,697.8㎡) 토지지분 면적(3,690.0㎡)
※ 신설 정비기반시설 건축물 기부채납 환산부지 면적(6,630.1㎡)
= 사회복지시설(연면적 8,480.0㎡)에 대한 환산부지 면적(3,864.3㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 19,697.8㎡)에 대한 환산면적(2,765.8㎡)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 210% (소형주택 20%포함)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 상한용적률
= 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▸대상지
- 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (기부채납 10.31%)
- 기준용적률 : 210%, 대지면적 : 57,562.2㎡
▸기부채납 내용 (가중치 1)
- 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 18,050.2㎡
- 건축물(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 : 6,630.1㎡
⇒ 210% × (1 + 1.3 x 1 x 0.014655 + 0.7 x 0.123070)
= 232.09%
∴상한용적률 = 232.09%(232% 적용)</td><td colspan="3">• 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률
÷ 사업부지 용적률
* α토지
= 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷
공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
= (18,050.2㎡ - 4,205.1㎡ - 13,055.6㎡) ÷ (57,562.2㎡ - 3,690.0㎡)
= 0.014655
* α현금·건축물
= 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적
= 6,630.1㎡ ÷ (57,562.2㎡ - 3,690.0㎡)
= 0.123070</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td colspan="6">• 공공재개발사업에 따른 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한초과용적률(건축계획용적률) = 282%이하(281.86%) * 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)
※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설 정비기반시설
내 국·공유지</td><td rowspan="2">택지 내 용도폐지 되는
기존 기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>토지 면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지 면적</td></tr>
<tr><td>71,922.4㎡</td><td>57,562.2㎡</td><td>18,052.8㎡</td><td>6,649.4㎡</td><td>4,205.1㎡</td><td>13,055.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= 18,052.8㎡ + 6,649.4㎡ - 4,205.1㎡ - 13,055.6㎡ = 7,441.5㎡ (10.34%)
※ 신설 정비기반시설 토지 면적(18,052.8㎡)
= 정비기반시설(도로, 공원, 사회복지시설) 면적(14,360.2㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 19,834.79㎡) 토지지분 면적(3,692.6㎡)
※ 신설 정비기반시설 건축물 기부채납 환산부지 면적(6,649.4㎡)
= 사회복지시설(연면적 8,480.0㎡)에 대한 환산부지 면적(3,864.3㎡) + 임대주택 기부채납(84㎡형 91세대, 연면적 19,835.44㎡)에 대한 환산면적(2,785.1㎡)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 210% (소형주택 20%포함)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률
= 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
▸대상지
- 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 (기부채납 10.34%)
- 기준용적률 : 210%, 대지면적 : 57,562.2㎡
▸기부채납 내용 (가중치 1)
- 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 18,052.8㎡
- 건축물(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 : 6,649.1㎡
⇒ 210% × (1 + 1.3 x 1 x 0.014704 + 0.7 x 0.123434)
= 232.15%
∴상한용적률 = 232.15%(232% 적용)</td><td colspan="2">• 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률
* α토지
= 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
= (18,052.8㎡ - 4,205.1㎡ - 13,055.6㎡) ÷ (57,562.2㎡ - 3,692.6㎡)
= 0.014704
* α현금·건축물
= 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적
= 6,649.4㎡ ÷ (57,562.2㎡ - 3,692.6㎡)
= 0.123434</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td colspan="6">• 공공재개발사업에 따른 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
• 법적상한초과용적률(건축계획용적률) = 282%이하(281.86%)</td></tr>
</table>

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)
※ 공동주택용지의 용적률은 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

(7) 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	ㅋ홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
변경	주택정비형 재개발사업	구역 지정고시가 있는 날로부터 4년이내	한국토지주택공사(LH), 삼성물산, GS건설	• 기존세대수 : 1,775 • 계획세대수 : 1,678 • 증감세대수 : 감) 97	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

1. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을
   주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
4. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

① 임대주택 건설계획 : 변경없음

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도시정비법 제97조) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수(연면적)산정 시 증가용적률에따라 공급되는 주택(64세대) 및 연면적, 초과용적률에따라 공급되는 주택(300세대) 및 연면적제외 ※ 증가용적률에따라 공급되는 주택(64세대)은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조 관련
산출근거	• 전체 세대수: 1,314세대{1,678세대 - 64세대(증가용적률주택)- 300세대(법적상한초과 증가분)} • 재개발공공임대주택 건설계획 : 198세대 - 상한용적률(232%)에 해당하는 계획세대수(1,314세대)의 15%이상 ⇒ 1,314세대 X 15% = 198세대 ≤ 198세대 계획 • 전체 임대주택 세대수의 30%이상 40㎡이하 규모의 임대주택 건설 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 ⇒ 289세대 X 30% = 87세대 ≤ 99세대 계획

건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	198세대	15.0%	100.0%
40㎡이하	99세대	7.5%	50.0%
40~50㎡ 이하	54세대	4.1%	27.3%
50~60㎡ 이하	45세대	3.4%	22.7%

② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획 : 변경

■ 기정

계획기준	• 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조, 동시행령 제34조제2항, 조례 제20조제6항 • 촉진사업으로 촉진지구 지정 당시 용도지역을 기준으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급 ※ 단, 기반시설에 대한 부지 제공 대가로 증가된 용적률은 산정대상에서 제외
산출근거	• 기준용적률: 190%(소형완화 제외)/ 정비계획 용적률 : 209.98%(소형완화 제외) • 촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률 : 181.00% • 부지제공 대가 용적률 : 19.98%(209.98%-190.00%) • 촉진계획으로 증가되는 용적률 산정 ⇒ 209.98% - (181.00% + 19.98%) = 9.0% ÷ 2 = 4.5% • 의무연면적산정 ⇒ 57,562.2㎡(대지면적) × 4.5% = 2,590.3㎡ ≤ 2,642.24㎡ 계획 ※ 촉진계획으로 증가되는 용적률에 따른 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하

건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율	비고
합계	-	-	32세대	2,642.24㎡	100.0%	-
85㎡이하	59.9㎡	82.57㎡	32세대	2,642.24㎡	100.0%	59형
85㎡초과	-	-	-	-	-	-

■ 변경

계획기준	• 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조, 동시행령 제34조제2항, 조례 제20조제6항 • 촉진사업으로 촉진지구 지정 당시 용도지역을 기준으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급 ※ 단, 기반시설에 대한 부지 제공 대가로 증가된 용적률은 산정대상에서 제외
산출근거	• 기준용적률: 190%(소형완화 제외)/ 정비계획 용적률 : 209.98%(소형완화 제외) • 촉진지구 지정 당시 용도지역 용적률 : 181.00% • 부지제공 대가 용적률 : 19.98%(209.98%-190.00%) • 촉진계획으로 증가되는 용적률 산정 ⇒ 210.04% - (181.00% + 20.04%) = 9.0% ÷ 2 = 4.5%

	• 의무연면적산정 ⇒ 57,562.2㎡(대지면적) × 4.5% = 2,590.3㎡ ≤ 2,637.76㎡ 계획 ※ 촉진계획으로 증가되는 용적률에 따른 임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하

건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	임대주택 비율	비고
합계	-	-	32세대	2,637.76㎡	100.0%	-
85㎡이하	59.9㎡	82.43㎡	32세대	2,637.76㎡	100.0%	59형
85㎡초과	-	-	-	-	-	-

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영

③ 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

■ 기정

계획기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한초과용적률 (건축계획)		• 282%(281.86%)이하 (건축심의에서 최종 확정)			
상한용적률		• 232% 이하			
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 281.86%- 232%= 49.86%			
	증가된 용적률의 50%	• 49.86% × 0.5 = 24.93% • 57,562.2㎡(대지면적) × 24.93% = 14,350.26㎡			
	의무 연면적	• 14,350.26㎡ 이상 ≤ 14,376.18㎡ 계획			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)
		합계	-	150세대	14,376.18
		59.90㎡	82.47㎡	89세대	7,339.83
		84.90㎡	115.35㎡	61세대	7,036.35

■ 변경

계획기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률(상한용적률)을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한초과용적률 (건축계획)		• 282%(281.86%)이하 (건축심의에서 최종 확정)
상한용적률		• 232% 이하
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 281.86%- 232%= 49.86%
	증가된 용적률의 50%	• 49.86% × 0.5 = 24.93% • 57,562.2㎡(대지면적) × 24.93% = 14,350.26㎡

	의무 연면적	• 14,350.26㎡ 이상 ≤ 14,381.31㎡ 계획			
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)
		합계	-	150세대	14,381.31
		59.9㎡	82.50㎡	89세대	7,342.89
		84.9㎡	115.38㎡	61세대	7,038.42

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영
※ 공급면적은 각 세부타입별(59C~59E, 84B~84C) 평균 공급면적임

④ 기부채납 주택 계획 : 변경

구 분	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	연면적	기부채납 면적	
						대지지분	건축물환산
기정	84.9㎡	115.58㎡	216.46㎡	91세대	19,697.75㎡	3,690.0㎡	2,765.8㎡
변경	84.9㎡	115.58㎡	217.97㎡	91세대	19,835.44㎡	3,692.6㎡	2,785.1㎡

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영
※ 공급·계약면적은 각 세부타입별(84C~84F) 평균 공급·계약면적임

(9) 공동이용시설 설치계획 : 변경

■ 기정

구분		설치기준	법정기준	계획면적	비고
계		-	-	17,396.63㎡	-
관리사무소		10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡이상	91.40㎡이상	208.96㎡	-
경비실		-	-	45.18㎡	-
복리시설	소계	1,000세대이상 ((500㎡+세대당 2㎡)×1.25이상)	4,820.00㎡이상	11,403.71㎡	-
	경로당	1,500~2,000세대미만	725㎡이상	725.52㎡	-
	어린이집	1,500~2,000세대미만	725㎡이상	725.85㎡	-
	작은도서관	1,500~2,000세대미만	298㎡이상	316.97㎡	-
	어린이놀이터	1,000세대이상 (500㎡+세대당 0.7㎡)	1,674.60㎡이상	1,684.60㎡	-
	주민공동시설	-	-	7,294.13㎡	-
	주민운동시설(옥외)	-	-	500.00㎡	-
	다함께돌봄센터	아동복지법 시행령 제22조의2 별표1의2	66.00㎡이상	156.64㎡	
근린생활시설		-	-	5,738.78㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정" 에 적합하게 설치하고 「주택법」 등 관련법령 기준 적용

■ 변경

구분		설치기준	법정기준	계획면적	비고
계		-	-	17,259.75㎡	-
관리사무소		10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡이상	91.40㎡이상	150.58㎡	-
경비실		-	-	46.84㎡	-
복리시설	소계	1,000세대이상 ((500㎡+세대당 2㎡)×1.25이상)	4,820.00㎡이상	11,346.21㎡	-
	경로당	1,500~2,000세대미만	725㎡이상	744.31㎡	-
	어린이집	1,500~2,000세대미만	725㎡이상	729.19㎡	-
	작은도서관	1,500~2,000세대미만	298㎡이상	320.65㎡	-
	어린이놀이터	1,000세대이상 (500㎡+세대당 0.7㎡)	1,674.60㎡이상	1,675.20㎡	-
	문화시설	-	-	2,642.65㎡	
	주민운동시설(옥내)	-	-	4,586.17㎡	-
	주민운동시설(옥외)	-	-	500.00㎡	-
	다함께돌봄센터	아동복지법 시행령 제22조의2 별표1의2	66.00㎡이상	148.04㎡	
근린생활시설		-	-	5,716.12㎡	-

※ 거여새마을구역 건축배치계획 변경에 따른 주택연면적 등 변경사항 반영
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정" 에 적합하게 설치하고 「주택법」 등 관련법령 기준 적용

(10) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

① 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	-

구분		계획내용	비고
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

② 환경성 검토결과 : 변경없음

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연생태환경		1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
		1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 공원 및 녹지조성, 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
		1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
		1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	토지환경	2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 대상지 일대 저밀주거지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
		2.2 토양	토양오염 최소화	○	• 기 개발된 시가화지역 • 송파구 토양오염우려기준 만족	• 관련법령에 따라 토양오염 저감시설 설치 등 토양환경영향 최소화 방안 수립
		2.3 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	• 기 개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물환경	3.1 물순환 수리·수문	생태면적률 30%이상	○	• 기존 토양포장상태 90%이상	• 건축계획(안) 상 건폐율 19.48%이며, 통경축구간 및 공공보행통로 조성 예정 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수 포장 등 적용
		3.2 수질	수질오염 방지	○	• 지표를 통한 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기환경	4.1 바람 및 미기후	바람길 최대한 확보	○	• 불투수포장비율이 높고 수공간 및 녹지공간 없음	• 바람길을 확보하기 위한 건축배치 등 계획
		4.2 대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	온실가스의 저감	○	• 운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	• 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행
	기타	5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	에너지절약 / 효율 극대화	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입

검토항목			목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
		5.3 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	주변경관과의 조화	○	• 대상지 인근 최고높이 120m 내외 결정되어 주변과의 스카이라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공원 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성
		5.6 일조	일조침해의 최소화	○	• 대상지 북측 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	• 주변 개발현황에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
		5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로 조성
사회 경제 환경		6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 거여동 일대 인구 증가 예상	• 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 사회복지시설 등 기반시설 계획

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
꿀벌유치원	• 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경영향평가 대상사업으로 교육환경 영향평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감대책과 안전한 통행환경 확보방안을 수립해 학습권을 보호하겠음 ※ 구역 남서측 거여1단지 아파트 내 꿀벌유치원 구역경계로부터 200m이내 일부 도로 구간 저촉	-

(12) 현금납부에 관한사항 : 해당 없음

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

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

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

(15) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

① 정비구역 주택수급계획 : 변경없음

구분	재정비촉진사업시행으로 변경 예상 주택호수	기존 세대수	계획 세대수	비고
기정	감) 97세대	1,775세대	1,678세대	임대 471세대 포함

② 주변지역 주택수급계획 : 변경없음

구분		개발방식	건폐율(%)	용적률(%)		높이계획		계획 세대수	진행현황	비고
				기준	상한	평균/최고층수	최고높이(m)			
거여 2구역	1지구	주택재개발	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	1,945 (368)	준공	1단계
	2지구	주택재개발	30이하	230.0	277.0이하	26이하/33이하	123이하	1,199 (227)	준공	1단계
마천1구역		주택재개발	60이하	210.0	227.4이하	22이하/25이하	100이하	2,413 (395)	조합설립인가	3단계
마천2구역		주택재개발	50이하	221.27	300.0이하	-/41층이하	135이하	1,729 (456)	정비구역지정	3단계
마천3구역		주택재개발	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	2,364 (395)	조합설립인가	3단계
마천4구역		주택재개발	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	1,254 (291)	사업시행인가	3단계

※ ( )는 임대주택

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

구분	활용계획	비고
옛길, 옛물길	• 구역 내 옛길은 현황도로(오금로64길, 양산로8길)로 남아있으나 옛물길은 복개 후 도로로 사용됨 • 현황도로로 남아있는 옛길을 반영하여 도로 계획을 수립함 • 복개도로로 사용 중인 옛물길은 안내시설물 등을 활용하여 인지성 강화 방안 마련	-
건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원	• 해당없음	-

(17) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

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

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정변경 조서 : 변경없음

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1) 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

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

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가) 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		71,922.4	-	71,922.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	5,791.3	-	5,791.3	8.1
	제2종(7층)일반주거지역	5,367.0	-	5,367.0	7.5
	제2종일반주거지역	36,302.0	-	36,302.0	50.5
	제3종일반주거지역	24,284.4	-	24,284.4	33.7
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.2

나) 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

○ 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	-	17~20	집산도로	196	거여동 32	거여동 292-3	일반도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~11 (1)	국지도로	500 (183)	거여동 258-7	거여동 349	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	특수도로	98	거여동 226-16	거여동 33-7	보행자 전용도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-
기정	소로	2	206	8 (0)	국지도로	259 (0)	거여동 565	거여동 251-40	일반도로	-	건고364호 ('81.9.26)	-
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	155	거여동 33	거여동 545	일반도로	-	서고13호 ('23.1.12.)	-

※ ( ) 는 거여새마을촉진구역 내 사항임

○ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑤	공원	소공원	거여동 258-5일대	5,500.8	-	5,500.8	서고13호 ('23.1.12.)	-

○ 사회복지시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	②	사회복지시설	-	거여동 30-1일대	2,864.7	-	2,864.7	서고13호 ('23.1.12.)	노인복지시설, 어린이집

○ 사회복지시설 건축물의 범위 결정 : 변경없음

구분	용도	개발규모	비 고
기정	사회복지시설	• 건폐율 : 60% 이하 • 용적률 : 200% 이하 • 높이 : 7층 이하	• 계획연면적 8,480.0㎡

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분		가 구	면적(㎡)	비율(%)	비 고
기정	획지	소 계	57,562.2	100.0	-
		획 지	57,562.2	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분		가 구	용도	비 고
기정	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1의 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 부대복리시설 • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음

○ 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지 역	건폐율	비 고
기정	획지	50%이하	-

○ 용적률 계획 : 변경없음

구분	지 역	용적률			비 고	
		기준용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한초과용적률		
기정	획지	210%이하 (소형주택 20%포함)	232%이하	282%이하	정비 계획	기준용적률 210% 상한용적률 232% 법적상한초과용적률 282% (건축계획용적률 281.86%)

○ 상한용적률 완화 사항 : 변경없음

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	22.00%	49.86%	-

○ 높이 계획 : 변경없음

구분	지 역	높이기준	비 고
기정	획지	132m 이하 (최고 35층이하)	-

다) 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	적용위치		계획내용
건축 한계선	획지 (공동주택)	오금로변	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴
		오금로64길 및 양산로8길변	• 대지경계선으로부터 5m 후퇴
		오금로남측 이면도로, 보행자전용도로 및 공원변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

※ 보도형공지 내 구분지상권 설정 [지상권자(송파구청장)/존속기간(영구)]
- 오금로변(3m), 오금로64길변·양산로8길변(5m)
※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

라) 경관계획(배치 · 형태 포함) : 변경없음

(1) 건축물의 배치에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적용위치	비 고
단지 경관 계획	복합 Zone	• 거여 ~ 위례신도시를 연결하는 주 통경축 경관이미지 구축을 위해 V자형 스카이라인 형성하고 최고 35층 이하 계획 • 주동의 다양한 층수변화, 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색 있고 입체적인 주동형태 계획 • 통경축 구간은 관문 경관 형성을 위해 폭원 최소 20m 이상 적용 • 다양한 중·저층 주거와 타워형이 결합된 새로운 형태의 클러스터형 배치 계획
	중층 Zone	• 남측 아파트단지를 고려하여 양산로8길에 연접한 주동은 최고 층수 20층 이하로 계획 (단, 도로에서 20m 이상 이격시 제외)
	고층 Zone	• 북측 거여2구역의 고층 주동과 대응하여 최고 층수 25층 이하 계획 • 오금로변 도시경관 특성 강화를 위하여 타워형 배치
가로 공간 계획	커뮤니티길변	• 건축한계선(5m) 구간 내 보도부속형 공지 조성 • 상가는 가로활성화를 위해 도로변 연도형상가로 조성하고 건축선 길이의 1/2 이상 연접하여 배치 • 연도형상가는 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치
	공공보행 통로변	• 동서구간은 8m, 남북구간은 6m 이상 공공보행통로 조성 • 공공보행통로 구간과 연접하여 개방형 커뮤니티, 내부형 커뮤니티 설치 • 공공보행통로가 교차하는 단지 중앙부에 지역주민을 위한 열린 공공조경시설 배치
	마을길변	• 건축한계선(5m) 구간 내 보도 연계 등 보행친화적 가로계획 수립 • 커뮤니티길 변과 면한 구간은 공지를 배치하여 주민휴식 및 교류공간으로 조성 • 절·성토와 옹벽 발생을 최소화하고 설치 시 자연석, 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성
입면 및 주동 특화계획	공통사항	• 구릉지 지형에 순응하는 다양한 층수변화, 배치, 필로티 등 건축적 요소의 다양화로 입체적인 주동형태 계획 • 다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 • 일조가 확보되는 곳 및 동측 공원 녹지 구간은 벽면일체형 태양광 패널(BIPV) 설치 권장
	중앙 공공보행 통로변	• 공공보행통로변으로 주동 및 데크하부에 상가, 부대복리시설 등을 포디엄 방식으로 계획 등 휴먼스케일의 입체적 경관 창출 • 공공보행통로변으로 부대복리시설을 활용하여 가로활성화를 유도하고, 공공보행통로변에 대응하는 공동주택은 디자인 특화를 통해 걷고 싶은 매력 있는 가로 친화형으로 조성 • 보행자의 시각적 연속성을 확보하기 위하여 연접한 주동(호)은 하부 2개층 이상의 필로티 계획 권장
기타 계획	경사지 순응형 배치	• 경사지를 따라 점층적으로 상승하는 스텝형 주거 배치 • 구릉지 특성을 반영하여, 단지내부와 외부 도로간의 옹벽이 발생하지 않도록 계획하며 불가피할 경우 벽천, 조경석 쌓기, 쉼터 등 조경계획 수립 • 경사지를 적극 활용한 합리적 지하공간 활용 및 주차장, 데크활용 계획, 다층의 커뮤니티 공간 조성 • 단지 내 레벨차 극복을 위한 주동하부 공간에 동별 주민 커뮤니티 공간 계획

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑(엘레베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인함 • 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m이상 돌출을 금지한다. • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	연도형상가 구간	• 주가로에 면한 1층 벽면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치 권장
재료 및 색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 시각차폐를 지양하고, 진입광장 등 열린 공간으로 계획 • 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

(3) 경관에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	공동주택	• 거여역과 위례신도시 공원을 연결하는 동서간 통경축 확보
조명계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 • 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면 공지	오금로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 10m
	오금로64길 및 양산로8길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
	오금로남측 이면도로, 보행자전용도로 및 공원변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행 통로	획지 내 (공동주택)	• 가로활성화 유도 및 주변과 연계된 보행동선 확보를 위해 공공보행통로(3개소) 지정 - 위치 및 폭원 : 오금로64길~동측공원, 8m / 양산로8길~북측이면도로, 6m / 오금로64길~북측이면도로, 6m
공공조경구간	획지 내 (공동주택)	• 공공보행통로 및 동측 공원과 연계하여 단지 중앙부 지역주민을 위한 휴식공간 조성

※ 보도형공지 내 구분지상권 설정 [지상권자(송파구청장)/존속기간(영구)]
- 오금로변(3m), 오금로64길변 · 양산로8길변(5m)
※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

(2) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량진출입구간	오금로변, 오금로64길변	• 지구단위계획에서 정한 차량진출입구간 내에서만 대지로의 직접 차량진출입을 허용함

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

(3) 환경관리계획 : 변경없음

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 공원 및 녹지조성, 옥상녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동 · 식물상	동 · 식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동 · 식물상 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보호지역 없음	• 대상지 동측 공원 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토지환경 2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 대상지 일대 저밀주거지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
	2.2 토양	토양오염 최소화	○	• 기 개발된 시가화지역 • 송파구 토양오염우려기준 만족	• 관련법령에 따라 토양오염 저감시설 설치 등 토양환경영향 최소화 방안 수립

검토항목			목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
		2.3 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	• 기 개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물환경	3.1 물순환 수리·수문	생태면적률 30%이상	○	• 기존 토양포장상태 90%이상	• 건축계획(안) 상 건폐율 19.48%이며, 통경축구간 및 공공보행통로 조성 예정 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수 포장 등 적용
		3.2 수질	수질오염 방지	○	• 지표를 통한 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대기환경	4.1 바람 및 미기후	바람길 최대한 확보	○	• 불투수포장비율이 높고 수공간 및 녹지공간 없음	• 바람길을 확보하기 위한 건축배치 등 계획
		4.2 대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	온실가스의 저감	○	• 운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	• 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행
	기타	5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	에너지절약 / 효율 극대화	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		5.3 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	주변경관과의 조화	○	• 대상지 인근 최고높이 120m 내외 결정되어 주변과의 스카이라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공원 및 녹지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식공간 조성
		5.6 일조	일조침해의 최소화	○	• 대상지 북측 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	• 주변 개발현황에 부합하는 높이계획 수립하여 일조영향 최소화
		5.7 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로 조성
사회경제환경		6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 거여동 일대 인구 증가 예상	• 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 사회복지시설 등 기반시설 계획

(4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
4. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획) : 변경없음

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수					공공주택 비율(%)		
			계	의무 임대	증가 용적률 임대	국민주택 규모임대 (법적상한 초과용적률	기부 채납	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합 계	1,678	100.0	471	198	32	150	91	28.1	100.0	31.9
40㎡이하	166	9.9	99	99	-	-	-	5.9	21.0	-
40㎡초과~50㎡이하	91	5.4	54	54	-	-	-	3.2	11.5	-
50㎡초과~60㎡이하	669	39.9	166	45	32	89	-	9.9	35.2	18.9
60㎡초과~85㎡이하	631	37.6	152	-	-	61	91	9.1	32.3	13.0
85㎡초과	121	7.2	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관계도면

○ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음 (http://eum.go.kr)에서 열람할 수 있습니다.

○ 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음

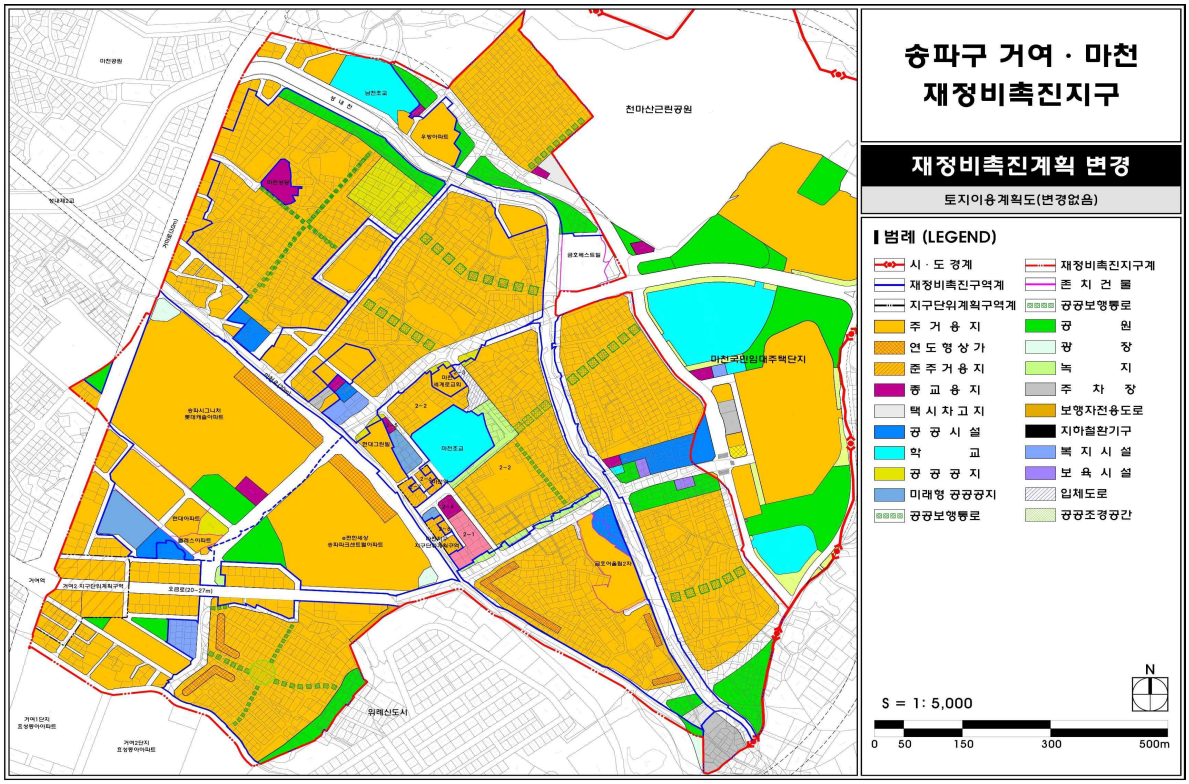
※ 첨부된 도면은(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면으로, 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 열람장소

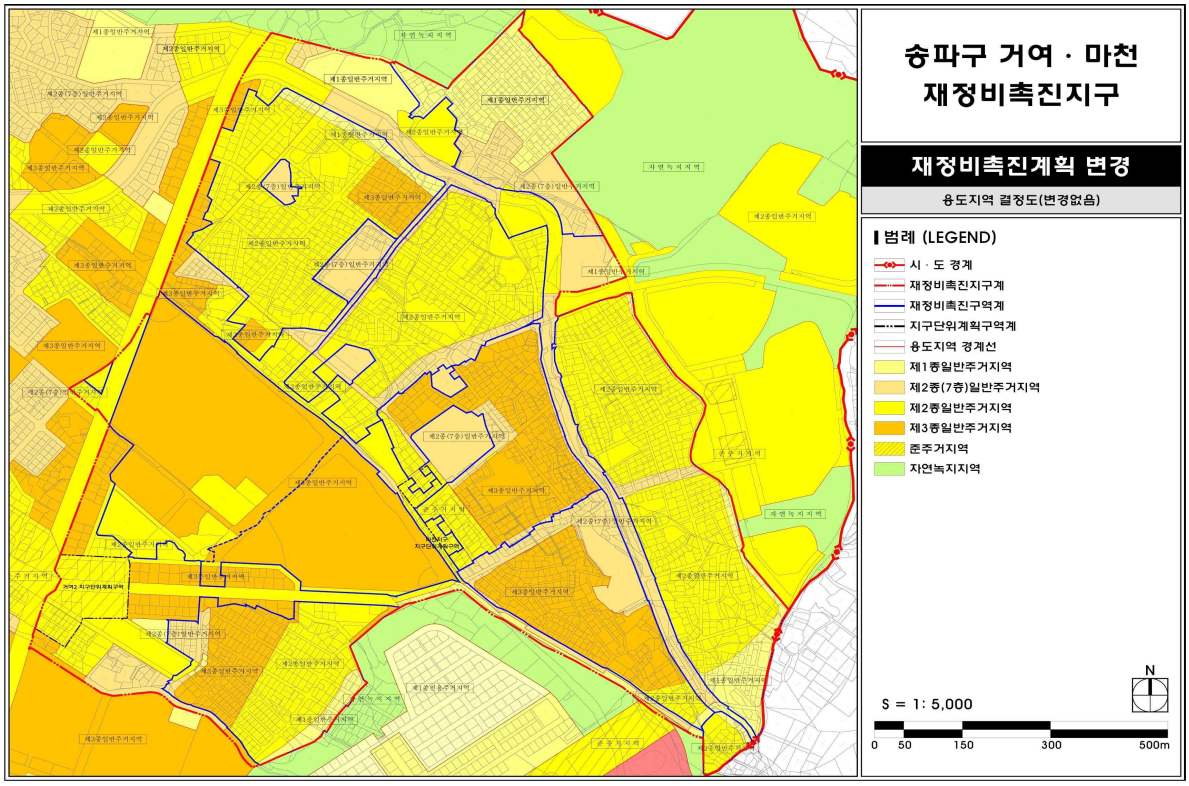
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02)2133-7226) 및 송파구 주택사업과(☎02)2147-2897)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

□ 붙임 : 관계도면

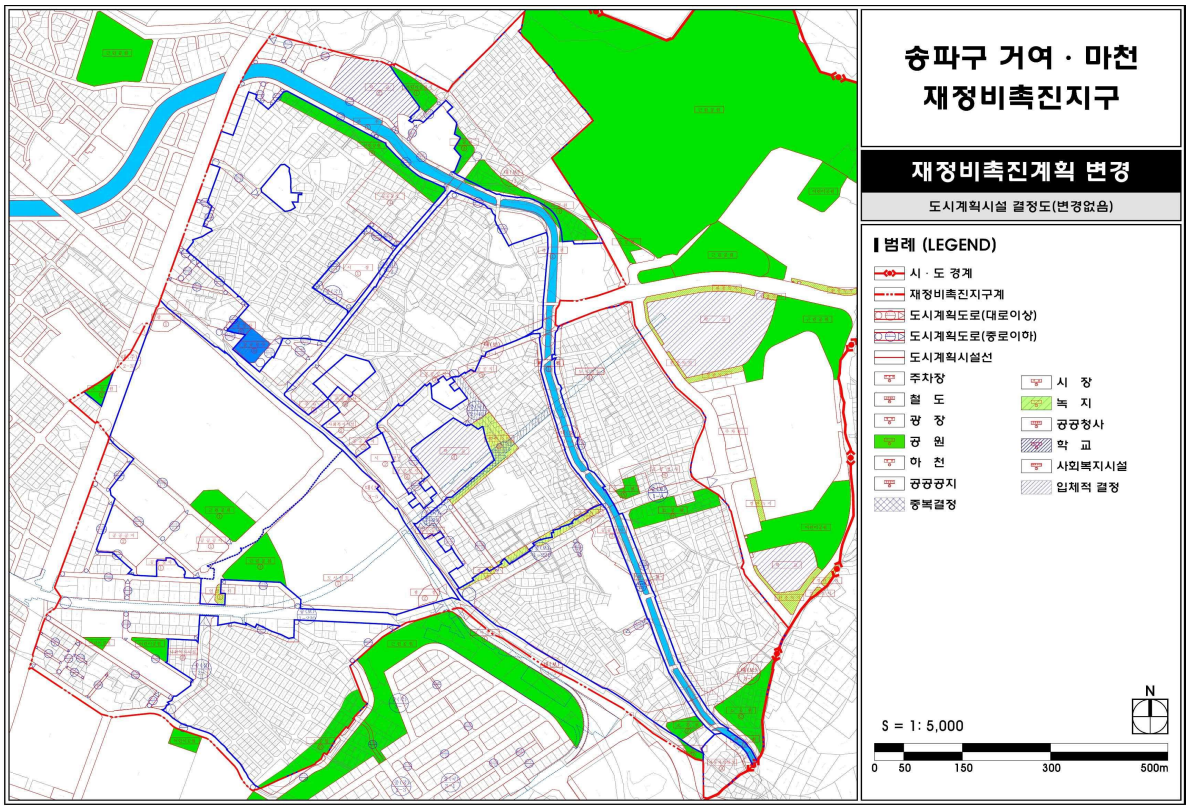
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획도(변경없음)



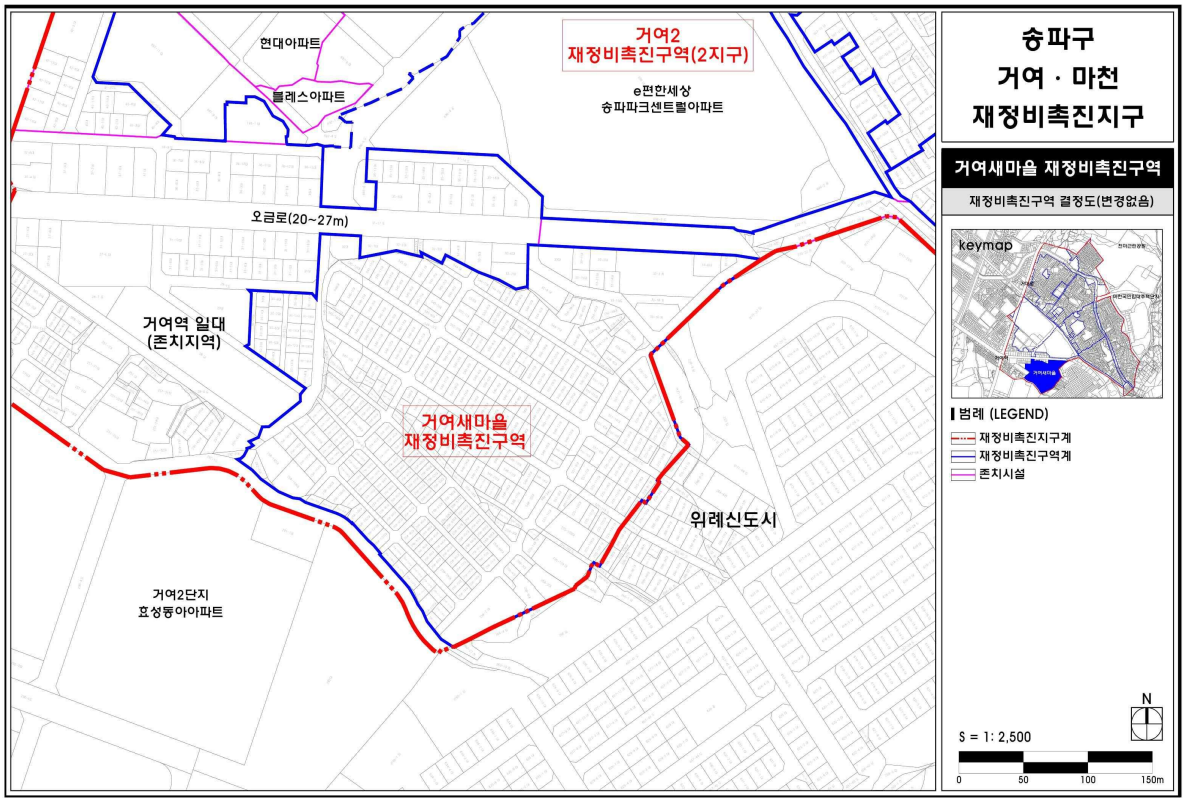
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경없음)



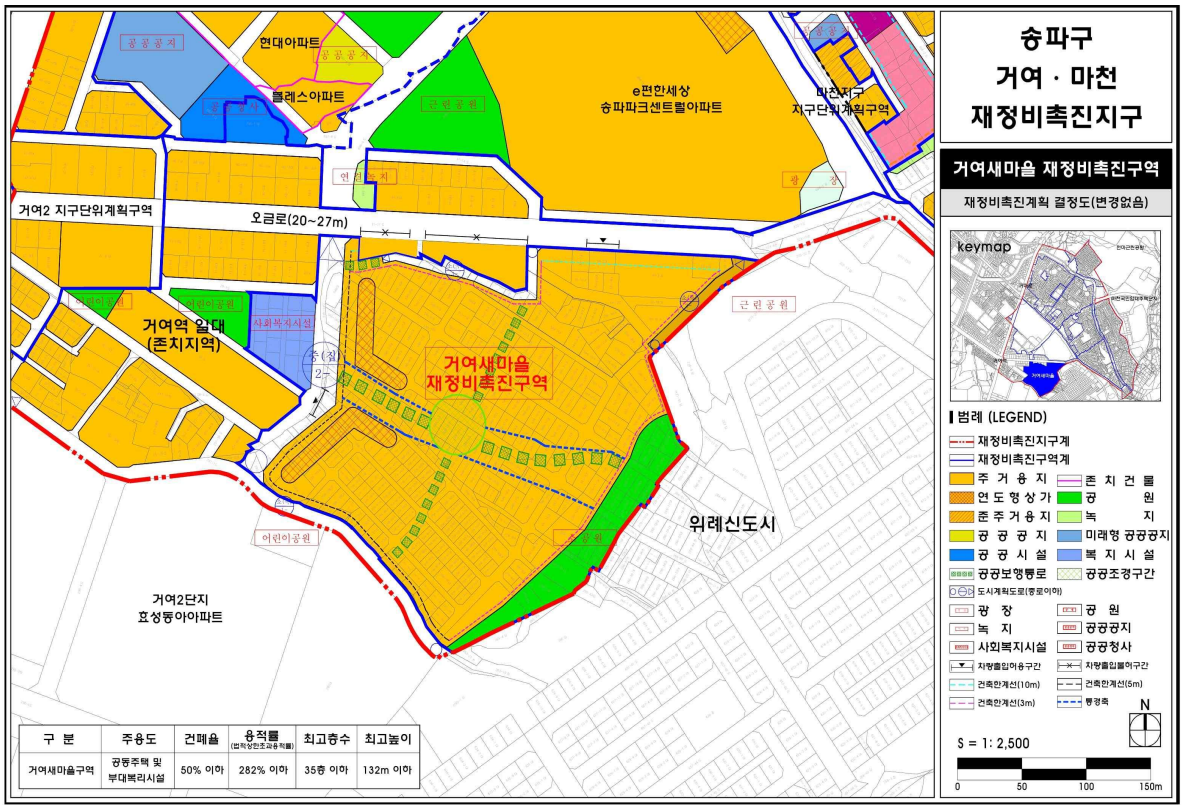
○ 거여 · 마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)



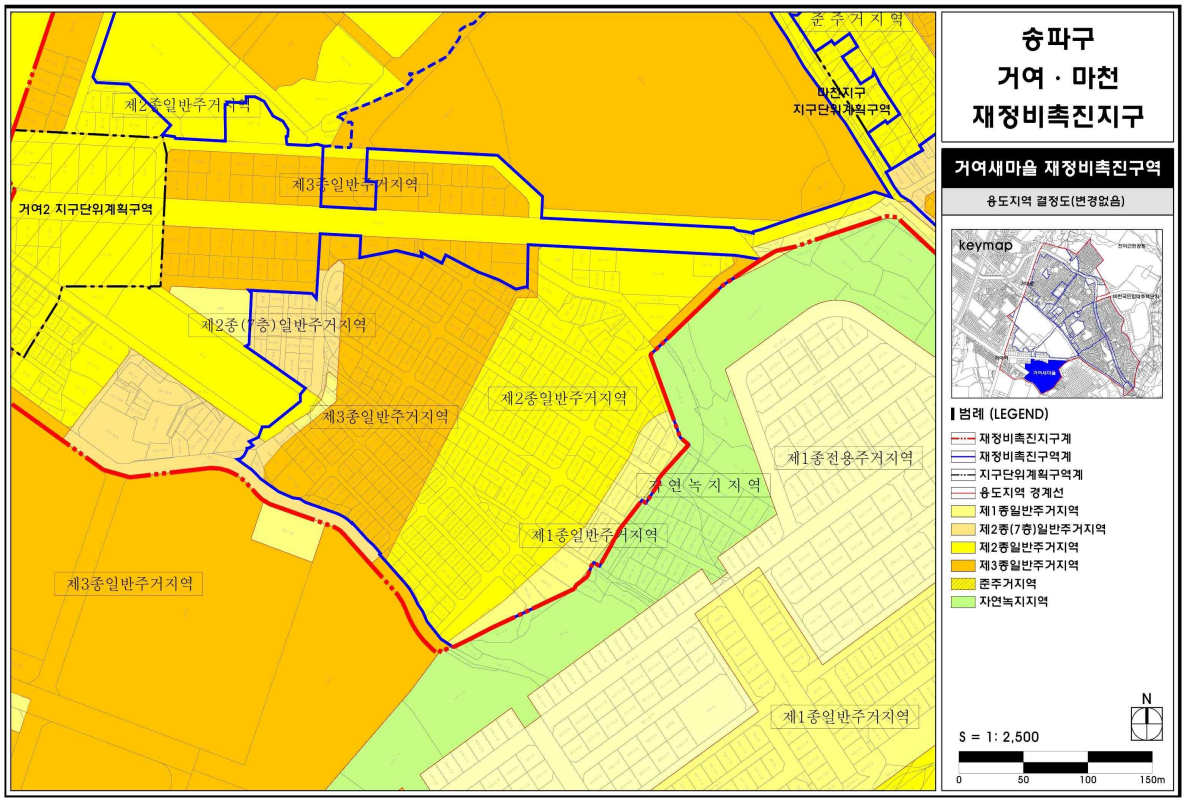
○ 거여새마을구역 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



○ 거여새마을구역 재정비촉진계획 결정도(변경없음)



○ 거여새마을구역 용도지역 결정도(변경없음)



○ 거여새마을구역 도시계획시설 결정도(변경없음)

