

거여·마천재정비촉진지구
재정비촉진계획(마천1구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2005-405호(2005.12.16.)로 거여·마천뉴타운지구 및 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 거여·마천재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제 2008-294호(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.), 제 2013-190호(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(2024.09.12.), 제2025-54호(2025.1.23.), 제2025-101호(2025.2.27.), 제2025-120호(2025.3.13.), 제2025-260호(2025.5.8.), 제2025-269호(2025.5.15.), 제2025-746호(2025.12.26.), 제2026-151호(2026.03.26.) 및 제2026-250호(2026.5.7.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 거여·마천재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정 목적
			기정	변경	변경후	
거여·마천 재정비촉진지구	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

○ 기준년도 2009년, 목표연도 2029년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지 이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%	-
촉진 지구	주거 용지	소 계	704,598.8	감) 2,482.9	702,115.9	67.1%	-
		공동주택 (연도형주거)	555,098.5 (16,112.0)	증) 2,723.0 (-)	557,821.5 (16,112.0)	53.3%	-
		준주거	4,584.0	-	4,584.0	0.4%	-
		종교용지	7,384.3	감) 86.5	7,297.8	0.7%	-
		택시차고지	3,060.0	증) 165.0	3,225.0	0.3%	덕왕기업, 명신운수
		존치관리	134,472.0	감) 5,284.4	129,187.7	12.4%	-
	복합용지		3,787.5	-	3,787.5	0.4%	
	정비 기반 시설 용지	소 계	337,022.5	증) 2,482.9	339,505.4	32.5%	-
		도로	179,142.1	증) 1,473.4	180,615.5	17.3%	-
		보행자도로	851.0	-	851.0	0.1%	-
		공원	50,547.2	증) 726.0	51,273.2	4.9%	-
		녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.9%	-
		광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2%	-
		하천	25,811.9	감) 613.0	25,198.9	2.4%	성내천
		학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9%	마천초교, 남천초교
		공공청사	14,538.5	증) 116.0	14,654.5	1.4%	-
		공공지원시설	-	증) 1,801.0	1,801.0	0.2%	
		사회복지시설	5,154.7	감) 289.5	4,865.2	0.5%	-
		공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.1%	-
		주차장	731.0	감) 731.0	-	-	-
		공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.5%	-
		유치원	302.8	-	302.8	0.0%	-
		보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.1%	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

2) 인구주택 수용계획 : 변경 (57,615인 / 17,028세대)

○ 총괄

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		16,443	증) 585	17,028	56,027	증) 1,588	57,615	-
사업 구역	소 계	14,766	증) 700	15,466	39,721	증) 1,883	41,604	2.69인적용
	60㎡이하	6,793	감) 20	6,773	18,274	감) 54	18,220	-
	60~85㎡이하	6,728	증) 487	7,215	18,098	증) 1,310	19,408	부분임대포함
	85㎡초과	1,245	증) 233	1,478	3,349	증) 627	3,976	부분임대포함
존치지역		1,677	감) 115	1,562	16,306	감) 295	16,011	2.56인적용

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

○ 구역별 인구주택 수용계획

구 분			현황(호)	계 획(호)			
				분 양	임 대	존 치	계
합 계			8,885	12,164	3,302	1,562	17,028
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	2,416	697	-	3,113
	마천2		567	1,273	456	-	1,729
	마천3		1,698	1,933	389	-	2,322
	마천4		714	968	286	-	1,254
	마천5		421	1,633	408	-	2,041
	거여새마을		285	1,207	471	-	1,678
존치관리구역			1,247	-	-	1,562	1,562
존치지역 (거여역일대, 마천성당)			430	-	-		

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

○ 교육시설 : 변경없음

학 교 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계		20,647.2	-	20,647.2	-
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,455.0	-	10,455.0	-
남천초등학교	마천동 67일대	9,889.4	-	9,889.4	-
유치원	마천동 362-20일대	302.8	-	302.8	마천3구역

○ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 : 변경

시 설 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		41,614.7	증) 1,627.5	43,242.2	
공공청사 (복합커뮤니티센터)	거여동 195-1 일대	3,291.5	-	3,291.5	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화 - 거여2동주민센터 존치 - 아동보육, 노인, 여성복지 복합화
공공청사 (여성지원관련시설 등)	마천동 128-129 일대 (마천1구역)	750.0	감) 750.0	-	-
공공지원시설	마천동 128-35 일대 (마천1구역)	-	증) 1,801.0	1,801.0	• 공공안심산후조리원, 주거안심종합센터
공공청사 (우체국)	마천동 128-83 일대 (마천1구역)	-	증) 866.0	866.0	• 서울마천동우체국 이전 설치
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 211-45 일대	2,670.1	-	2,670.1	• 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화 - 장애인 및 노인복지 관련시설
공공청사 (복합커뮤니티센터)	마천동 567-2 일대	5,065.3	-	5,065.3	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보 육 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 128-95 일대 (마천1구역)	2,290.0	감) 289.5	2,000.5	• 노인복지센터 신설
사회복지시설	거여동 30-1 일대 (거여새마을구역)	2,864.7	-	2,864.7	• 노인복지시설, 어린이집
공공공지	거여동 198-17 (거여2구역)	1,431.4	-	1,431.4	• 공공공지
공공공지 (미래공공용지)	거여동 41-4 (거여2구역)	5,635.0	-	5,635.0	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발
공공공지	마천동 185-6 일대 (마천1,2구역)	1,537.2	-	1,537.2	• 마천1구역 내 대로변 보행자통행과 휴식 공간 제공 • 기 결정된 공공공지의 정형화 및 확폭을 위해 마천2구역내 공공공지 추가 조성
공공공지	마천동 151-3 일대 (마천5구역)	10,638.4	-	10,638.4	• 미래 행정 수요에 대응 및 지역 주민의 휴식 공간으로 활용
공공공지 (미래공공용지)	마천동 183-68일대 (마천2구역)	2,223.9	-	2,223.9	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발 - 공공주택, 사회복지시설 우선 검토
공공공지 (미래공공용지)	마천동 307-11일대 (마천2구역)	455.6	-	455.6	• 공공공지→개발수요 발생시 공공시설로 개발

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 : 변경

○ 공원 : 변경

시 설 명				면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
합 계				50,547.2	증) 726.0	51,273.2	15개소
근린공원	소 계			17,718.2	-	17,718.2	2개소
	1	향유근린공원	거여동 200-4 일대	10,503.9	-	10,503.9	-
	2	근린공원	마천동 75-7 일대	7,214.3	-	7,214.3	-
어린이 공원	소 계			4,259.0	-	4,259.0	4개소
	1	두레어린이공원	마천동 364-5 일대	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 71-2 일대	2,134.0	-	2,134.0	-
소공원	소 계			28,570.0	증) 726.0	29,296.0	10개소
	1	①	거여동 181-143 일대	1,108.3	-	1,108.3	-
	2	②	마천동 327-7 일대	1,501.2	-	1,501.2	-
	3	A	마천동 363-2 일대	990.9	-	990.9	-
	4	B	마천동 364-8 일대	5,014.9	-	5,014.9	-
	5	C	마천동 276 일대	6,843.9	-	6,843.9	-
	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	증) 240.4	5,865.4	-
	9	⑤	거여동 225-133 일대	5,500.8	-	5,500.8	-
	10	E	마천동 199-39 일대	-	증) 485.6	485.6	신설

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

○ 녹지 : 변경없음

시 설 명		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			9,091.3	-	9,091.3	5개소
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	3,154.4	-	3,154.4	마천2,4구역
경관녹지		마천동 309-12일대	4,362.8	-	4,362.8	마천2구역
연결녹지		거여동 35-7 일대	436.1	-	436.1	거여2-2구역

5) 교통계획 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(I. 7 교통계획 및 별첨1. 교통성 검토서)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경

○ 주택재개발사업

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방 식	정비 유형	비고
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면 개발	-
변경	마천1	C	마천동	194-1	16.0ha	3-1 150% 3-2 360%	-	60% 50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천2	C	마천동	183	7.7ha	221.27%	-	-	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천4	C	마천동	323	6.0ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	마천5	C	마천동	45	10.6ha	209.27%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-
기정	거여 새마을	C	거여동	549	7.2ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면 개발	-

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

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구 분			위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
				기 정	변 경	변경후			
합 계				1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0	-	-
촉진 구역	소 계			770,002.9	증) 11,318.7	781,321.6	74.7	-	9개소
	거여2 구역	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 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역		마천동 194-1일대	148,498.0	증) 11,318.7	159,816.7	15.3	주택재개발	-
	마천2구역		마천동 183일대	77,338.4	-	77,338.4	7.4	주택재개발	-
	마천3구역		마천동 283일대	134,930.2	-	134,930.2	12.9	주택재개발	-
	마천4구역		마천동 323일대	60,080.8	-	60,080.8	5.7	주택재개발	-
	마천5구역		마천동 45일대	106,514.4	-	106,514.4	10.2	주택재개발	-
	거여새마을구역		거여동 549일대	71,922.4	-	71,922.4	6.9	주택재개발	-
존치 관리 구역	소 계			275,405.9	감) 11,318.7	264,087.2	25.3	-	5개소
	존치시설		-	139,887.1	감) 11,318.7	128,568.4	12.3	-	-
	마천성당		마천동 93-5 일대	56,965.9	-	56,965.9	5.4	-	-
	거여역 일대		거여동 549 일대	51,709.8	-	51,709.8	5.0	-	-
	마천역 일대 (지구단위계획구역)		마천동 183 일대 (마천동 307-48 일대)	9,571.1 (3,679.8)	-	9,571.1 (3,679.8)	0.9	-	-
	거여2지구단위계획		거여동 37 일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%
주거지역	제1종일반주거지역	91,537.2	감) 30,804.2	60,733.0	5.8%
	제2종(7층)일반주거지역	212,440.8	감) 4,260.3	208,180.5	19.9%
	제2종일반주거지역	431,323.4	감) 41,043.0	390,280.4	37.3%
	제3종일반주거지역	276,821.7	증) 76,107.5	352,929.2	33.8%
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2%
녹지지역	자연녹지지역	177.7	-	177.7	0.0%

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	148,498.0	증) 11,318.7	159,816.7	100.0	-
제1종일반주거지역	38,580.0	감) 29,803.2	8,776.8	5.5	-
제2종(7층)일반주거지역	30,050.0	증) 37.0	30,087.0	18.8	-
제2종일반주거지역	79,868.0	감) 35,022.6	44,845.4	28.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 76,107.5	76,107.5	47.6	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음

마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음

바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음

사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음

아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등 건축계획 : 변경

구 분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이		비 고
				기준(%)	(법적)상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)	
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.0이하	26이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천시장구역		복합용도	60이하	-	400.0이하	15이하/15이하	60이하	재정비촉진구역
마천 1구역	3-1	공동주택 및 부대복리시설	60이하	150.0	-	-/20이하	71이하	재정비촉진구역
	3-2	공동주택 및 부대복리시설	50이하	220.0	360.0이하	-/49이하	160이하	재정비촉진구역
마천 2구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	221.27	300.0이하	-/41층이하	135이하	재정비촉진구역
		업무 및 근린생활시설 등	60이하	221.27	400.0이하	-/15층이하	45이하	
마천3구역		공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	270.5이하	22이하/25이하	119이하	재정비촉진구역
마천4구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.0이하	30이하/33이하	123이하	재정비촉진구역
마천5구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	209.27	250.0이하	-/39이하	130이하	재정비촉진구역
거여새마을구역		공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	282.0이하	-/35이하	132이하	재정비촉진구역

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ 최고높이는 건축물 높이임

※ 거여새마을구역 법적상한용적률은 법적상한초과용적률 적용

12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 재정비촉진지구 기반시설 : 변경

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
재정비촉진지구		1,045,408.8	-	1,045,408.8	100.0%
소 계		337,022.5	증) 2,482.9	339,505.4	32.5%
기반 시설	도로	179,142.1	증) 1,473.4	180,615.5	17.3%
	보행자도로	851.0	-	851.0	0.1%
	공원	50,547.2	증) 726.0	51,273.2	4.9%
	녹지	9,091.3	-	9,091.3	0.9%
	광장	2,140.9	-	2,140.9	0.2%
	하천	25,811.9	감) 613.0	25,198.9	2.4%
	학교	20,344.4	-	20,344.4	1.9%
	공공청사	14,538.5	증) 116.0	14,654.5	1.4%
	공공지원시설	-	증) 1,801.0	1,801.0	0.2%
	사회복지시설	5,154.7	감) 289.5	4,865.2	0.5%
	공공공지	21,921.5	-	21,921.5	2.1%
	주차장	731.0	감) 731.0	-	-
	공용버스차고지	5,245.0	-	5,245.0	0.5%
	유치원	302.8	-	302.8	0.0%
	보육시설	1,200.2	-	1,200.2	0.1%

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

나) 재정비촉진구역별 기반시설 등 분담 : 변경

(단위 : ㎡, %)

구분	거여2	마천 시장	마천1		마천2	마천3	마천4	마천5	거여 새마을	존치지역		지구전체		
			기정	변경						기정	변경	기정	변경	구성비
면적	160,961.7	9,757.0	148,498.0	159,816.7	77,338.4	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	275,405.9	264,087.2	1,045,408.8	1,045,408.8	100.0
합계	47,062.5	2,588.0	38,907.5 ※3,090.7	47,424.7 ※4,987.8	17,388.1 ※2,824.3	44,719.0 ※4,662.0	14,727.9	27,967.2 ※3,843.7	18,052.8 ※6,649.4	134,800.9	128,766.6	346,213.9 ※21,070.1	348,696.8 ※22,967.2	33.4
도로	23,820.4	2,588.0	25,008.1	31,604.8	7,480.3	20,056.0	9,871.3	3,270.7	5,143.7	81,903.6	76,780.3	179,142.1	180,615.5	17.3
보행자 도로	-	-	-	-	-	-	-	-	851.0	-	-	851.0	851.0	0.1
공원	11,612.2	-	8,952.0	9,858.0	-	12,849.7	1,501.2	7,214.3	5,500.8	2,917.0	2,737.0	50,547.2	51,273.2	4.9
녹지	436.1	-	-	-	5,568.9	-	1,948.3	-	-	1,138.0	1,138.0	9,091.3	9,091.3	0.9
광장	2,140.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,140.9	2,140.9	0.2
하천	-	-	613.0	-	-	-	-	-	-	25,198.9	25,198.9	25,811.9	25,198.9	2.4
학교	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	20,344.4	20,344.4	1.9
공공 청사	1,986.5	-	750.0 ※688.6	866.0	-	5,065.3 ※3,759.0	1,407.1	2,761.6 ※2,038.8	-	2,568.0	2,568.0	14,538.5 ※6,486.4	14,654.5 ※5,797.8	1.4
공공 지원 시설	-	-	-	1,801.0 ※2,077.9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,801.0 ※2,077.9	0.2
사회 복지 시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	2,000.5 ※2,785.0	76.4 ※192.7	-	-	-	2,864.7 ※3,864.3	-	-	5,231.1 ※6,459.1	4,941.6 ※6,842.0	0.5
공공 공지 (미래 공공 용지)	7,066.4 (5,635.0)	-	1,294.4	1,294.4	2,922.3 (2,679.5)	-	-	10,638.4	-	-	-	21,921.5 (8,314.5)	21,921.5 (8,314.5)	2.1
주차장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	731.0	-	731.0	-	-
자동차 정류장	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	-	-	-	-	-	5,245.0 ※279.0	5,245.0 ※279.0	0.5
유치원	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	-	-	-	-	-	302.8 ※113.0	302.8 ※113.0	0.0
보육 시설	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	-	-	-	-	-	1,200.2 ※511.0	1,200.2 ※511.0	0.1
임대 주택	-	-	-	-	1,340.2 ※1,140.2	-	-	4,082.2 ※1,804.9	3,692.6 ※2,785.1	-	-	9,115.0 ※5,730.2	9,115.0 ※5,730.2	0.9
지하 연결 통로	-	-	-	-	- ※1,491.4	-	-	-	-	-	-	- ※1,491.4	- ※1,491.4	-
구역외 성내천 대체 도로	-	-	-	- ※124.9	-	-	-	-	-	-	-	-	- ※124.9	-

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ “※”은 시설 기부채납에 따른 건축물 환산부지 면적임

※ 마천1구역의 건축시설면적(4,987.8㎡)은 공공지원시설 2,077.9㎡(=공공안심산후조리원 1,595.1㎡ + 주거안심복지센터 482.8㎡), 사회복지시설(노인복지센터) 2,785.0㎡, 구역 외 성내천대체도로 124.9㎡임

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

※ 거여새마을구역의 건축시설면적(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

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

구분	소계		재정비촉진구역							
	기정	변경	거여2	마천1	마천2	마천3	마천4	마천5	거여새마을	
재정비촉진사업구역 (㎡)①	760,245.9	771,564.6	160,961.7	159,816.7	77,338.4	134,930.2	60,080.8	106,514.4	71,922.4	
평균분담률(%)②	11.31	11.62	11.62							
계획기반시설 등(㎡)③	229,895.10	238,223.4	47,062.5	50,326.5	20,212.4	49,381.0	14,727.9	31,810.9	24,702.2	
계획기반시설내 국공유지(㎡)④	46,298.10	51,157.3	13,029.7	11,871.8	7,236.3	7,933.9	2,655.8	4,224.7	4,205.1	
기존기반시설내 국공유지(㎡)⑤	97,620.70	97,384.5	16,308.6	18,462.2	5,236.9	22,234.9	5,188.0	16,898.3	13,055.6	
계획기반시설 중 유상매입시설면적(㎡)⑥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
순부담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥	85,976.30	89,681.6	17,724.2	19,992.5	7,739.2	19,212.2	6,884.1	10,687.9	7,441.5	
순부담비율(%)	11.31	11.62	11.01	12.51	10.01	14.24	11.46	10.03	10.35	

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

13) 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책 : 변경

가) 관련법 등 제도에 따른 임대주택 : 변경

구분		도정법에 의한 임대주택 건설										도촉법에 의한 임대주택 건설 ㉔										심의기준에 의한 추가임대주택 건설 ㉕					합계 (비율, %)				
		의무임대 ㉑					국민주택규모 임대 ㉒					임대주택 건설					장기전세 건설														
		소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ ~60㎡	60㎡ ~85㎡	
거여2	계	474	238	180	56	-	-	-	-	-	63	25	25	13	-	-	-	-	-	-	58	39	17	2	-	595 (19.5)	302 (33.4)	222 (31.0)	71 (6.9)	-	
	2-1	293	147	109	37	-	-	-	-	-	43	16	16	11	-	-	-	-	-	-	32	29	3	-	-	368 (12.0)	192 (21.8)	128 (17.9)	48 (4.6)	-	
	2-2	181	91	71	19	-	-	-	-	-	20	9	9	2	-	-	-	-	-	-	26	10	14	2	-	227 (7.4)	110 (12.5)	94 (13.1)	23 (2.2)	-	
마천1	가정	367	273	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	23	5	-	-	395	296	99	-	-	
	변경	351	103	78	170	-	-	-	-	-	328	-	40	133	155	-	-	-	-	-	18	9	2	7	-	697 (22.8)	112 (12.7)	120 (16.7)	310 (30.0)	155 (36.4)	
마천2	가정	214	90	75	49	-	192	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406	90	161	115	40	
	변경	214	90	75	49	-	-	-	-	-	192	-	86	66	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 (13.3)	90 (10.2)	161 (22.5)	115 (11.1)	40 (9.4)	
마천3		292	129	145	18	-	-	-	-	-	55	-	-	21	34	-	-	-	-	-	42	15	15	12	-	389 (12.7)	144 (16.4)	160 (22.3)	51 (4.9)	34 (8.0)	
마천4		133	46	-	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131	4	-	127	-	22	2	-	20	-	286 (9.4)	52 (5.9)	-	234 (22.7)	-		
마천5		252	80	-	86	86	-	-	-	-	50	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302 (9.9)	80 (9.1)	-	86 (8.3)	136 (31.9)	
거여새마을		198	99	54	45	-	150	-	89	61	32	-	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380 (12.4)	99 (11.3)	54 (7.5)	166 (16.1)	61 (14.3)	
합계	가정	1,930	955	548	341	86	342	86	155	101	200	25	25	66	84	131	4	-	127	-	150	79	37	34	-	2,753	1,063	696	723	271	
	변경	1,914	785	532	511	86	150	-	89	61	720	25	151	265	279	131	4	-	127	-	140	65	34	41	-	3,055 (100.0)	879 (100.0)	717 (100.0)	1,033 (100.0)	426 (100.0)	

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영 및 마천2구역 임대주택 구분 오기에 따른 정정사항 반영

※ ㉑ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 임대주택

※ ㉒ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5에 따른 국민주택규모 임대주택

※ ㉔ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택

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

※ () 비율은 소수점 둘째 자리에서 반올림함에 따라 소수점 합계 일부 차이 발생

나) 기부채납 임대주택 : 변경없음

구 분	주택규모(전용)				비고
	소계	40~50㎡	50㎡~60㎡	60~85㎡	
합 계	247	22	71	154	-
마천2구역	50	22	18	10	41㎡, 49㎡, 59㎡, 84㎡형
마천5구역	106	-	53	53	59㎡, 84㎡형
거여새마을구역	91	-	-	91	84㎡형

14) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12. 이후	2014. 6.	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	3단계	2019	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
변경	3단계	2025	2028년 경	2031년 경		
기정	3단계	2025	2026년 경	2029년 경	마천2구역	
기정	3단계	2017	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2019. 12. 이후	2022. 6.	마천4구역	
기정	3단계	2024	2026년 경	2029년 경	마천5구역	
기정	3단계	2023	2025년 경	2028년 경	거여새마을구역	

※ 변경사유 : 마천1 재정비촉진구역 결정(변경)사항 반영

※ 일시 사업추진에 따른 문제가 발생되지 않도록 구청장이 각 단계의 총량 범위 내에서 관리하고 이에 따른 사업기간의 변경 또는 해당 구역의 변경은 경미한 변경으로 함

※ 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함

15) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경

○ 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(Ⅰ. Ⅱ 상가의 분포 및 수용계획)에 명시

16) 광고물 관리계획 : 변경없음

17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

18) 친환경 건축물에 관한 계획 : 변경없음

19) 기타계획(특성화계획, 기타계획) : 변경없음

20) 재정비촉진구역별 정비계획

가) 거여2구역(주택재개발사업) : 변경없음

나) 마천시장구역(시장재건축사업) : 변경없음

다) 마천1구역(주택재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마천1 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	송파구 마천동 194-1번지 일대	148,498.0	증) 11,318.7	159,816.7	-

(2) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 80.95% $\Rightarrow (34,013\text{억원} - 21,436\text{억원}) / 15,536\text{억원} \times 100 \approx 80.95\%$ - 총 수입 추정 : 34,013억원 - 총 지출 추정 : 21,436억원 - 종전자산총액 추정 : 15,536억원																																					
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2025년 공동주택 공시가격 X 보정률(1.40~1.65) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2025년) X 토지면적 X 보정률(1.70~2.15) - 건물 = 개략단가 X 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년된 연와벽돌조의 경우 686,000원/㎡를 적용함																																					
추정 분담금 산출	추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정 비례율) <table border="1"> <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 rowspan="4">3-1 획지</td><td>전용36㎡형</td><td>585백만원</td><td rowspan="14"> 개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (80.95%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급) </td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>978백만원</td></tr> <tr> <td>전용74㎡형</td><td>1,129백만원</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>1,230백만원</td></tr> <tr> <td rowspan="10">3-2 획지</td><td>전용16㎡형</td><td>276백만원</td></tr> <tr> <td>전용36㎡형</td><td>678백만원</td></tr> <tr> <td>전용49㎡형</td><td>913백만원</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>1,112백만원</td></tr> <tr> <td>전용74㎡형</td><td>1,211백만원</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>1,320백만원</td></tr> <tr> <td>전용101㎡형</td><td>1,497백만원</td></tr> <tr> <td>전용110㎡형</td><td>1,628백만원</td></tr> <tr> <td>전용114㎡형</td><td>1,691백만원</td></tr> <tr> <td>전용145㎡형</td><td>2,199백만원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	3-1 획지	전용36㎡형	585백만원	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (80.95%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용59㎡형	978백만원	전용74㎡형	1,129백만원	전용84㎡형	1,230백만원	3-2 획지	전용16㎡형	276백만원	전용36㎡형	678백만원	전용49㎡형	913백만원	전용59㎡형	1,112백만원	전용74㎡형	1,211백만원	전용84㎡형	1,320백만원	전용101㎡형	1,497백만원	전용110㎡형	1,628백만원	전용114㎡형	1,691백만원	전용145㎡형	2,199백만원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																			
3-1 획지	전용36㎡형	585백만원	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (80.95%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																			
	전용59㎡형	978백만원																																				
	전용74㎡형	1,129백만원																																				
	전용84㎡형	1,230백만원																																				
3-2 획지	전용16㎡형	276백만원																																				
	전용36㎡형	678백만원																																				
	전용49㎡형	913백만원																																				
	전용59㎡형	1,112백만원																																				
	전용74㎡형	1,211백만원																																				
	전용84㎡형	1,320백만원																																				
	전용101㎡형	1,497백만원																																				
	전용110㎡형	1,628백만원																																				
	전용114㎡형	1,691백만원																																				
	전용145㎡형	2,199백만원																																				

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

(3) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		148,498.0	증) 11,318.7	159,816.7	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	38,907.5	증) 8,517.2	47,424.7	29.7	-
	도로	25,008.1	증) 6,596.7	31,604.8	19.8	-
	공원	8,952.0	증) 906.0	9,858.0	6.2	-
	하천	613.0	감) 613.0	-	-	-
	공공공지	1,294.4	-	1,294.4	0.8	-
	공공청사	750.0	증) 116.0	866.0	0.5	우체국
	공공지원시설	-	증) 1,801.0	1,801.0	1.1	공공안심산후조리원, 주거안심종합센터
	사회복지시설	2,290.0	감) 289.5	2,000.5	1.3	-
획지	소계	109,590.5	증) 2,801.5	112,392.0	70.3	-
	3-1	34,087.0	감) 816.5	33,270.5	20.8	공동주택 및 부대복리시설
	3-2	69,881.0	증) 6,226.5	76,107.5	47.6	
	3-3 (폐지)	2,687.0	감) 2,687.0	-	-	
	3-3 (기정3-4)	327.0	-	327.0	0.2	종교용지
	3-4 (기정3-5)	363.0	감) 165.0	198.0	0.1	
	3-5 (기정3-6)	486.5	증) 78.5	565.0	0.4	
	3-6 (기정3-7)	1,759.0	증) 165.0	1,924.0	1.2	택시차고지

(4) 용도지역 계획

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	148,498.0	증) 11,318.7	159,816.7	100.0	-
제1종일반주거지역	38,580.0	감) 29,803.2	8,776.8	5.5	-
제2종(7층)일반주거지역	30,050.0	증) 37.0	30,087.0	18.8	-
제2종일반주거지역	79,868.0	감) 35,022.6	44,845.4	28.1	-
제3종일반주거지역	-	증) 76,107.5	76,107.5	47.6	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	결정(변경) 사유
제1종일반주거지역	• 면적 변경 : 38,580.0㎡ → 8,776.8㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정
제2종(7층)일반주거지역	• 면적 변경 : 30,050.0㎡ → 30,087.0㎡	• 공동주택 건립 및 정비기반시설 변경에 따른 용도지역 조정
제2종일반주거지역	• 면적 변경 : 79,868.0㎡ → 44,845.4㎡	
제3종일반주거지역	• 면적 변경 : 0.0㎡ → 76,107.5㎡	• 공동주택 건립을 위한 용도지역 조정

(5) 도시계획시설 설치계획

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로	-	서고294호 (08.8.28)	남북 연결도로
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
기정	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로	-	서고48호 (74.3.15)	마천로
기정	소로	2	7	9	국지도로	50	마천동 155-8	마천동 576-2	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-2	마천동 199-28	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	-
기정	중로	2	2	15	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	2	2	12	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로	-	서고98호 (11.4.21)	
신설	중로	3	B	12	국지도로	74	마천동 128-130	마천동 128-81	일반도로	-	-	도로 신설
신설	중로	3	C	12	국지도로	58	마천동 128-76	마천동 128-130	일반도로	-	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조
기정	소로	2	19	8~9	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14)	-
변경	소로	2	19	8~9	국지도로	173	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로	-	서고434호 (81.12.14)	
신설	소로	3	B	6	국지도로	90	마천동 135-5	마천동 128-86	일반도로	-	-	송파상운 진입도로
신설	소로	3	C	6	국지도로	137	마천동 351-9	마천동 68-6	일반도로	-	-	천마뚝살파크 진입도로
신설	대로	1	B	35	보조 간선도로	336	마천동 163-27	마천동 202-18	일반도로	-	-	성내천로
폐지	소로	1	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로	-	서고6호 (20.1.2)	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로	-	서고434호 (81.12.14)	-

※ 연장 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
중로 2-2	중로 2-2	• 도로 폭원 변경 - B : 15m → 12m	• 촉진사업 추진에 따른 차량 통행량 등을 고려하여 적정 폭원 계획
-	중로 3-B	• 도로 신설 - B : 12m, L : 74m	• 기 결정 된 소로 2-19 도로를 확폭하여, 중로 3-B로 신설 결정
-	중로 3-C	• 도로 신설 - B : 12m, L : 58m	• 공공시설 접근성 및 원활한 교통 체계를 위해 입체적 도로 결정
소로 2-19	소로 2-19	• 도로 연장 변경 - L : 332m → 173m	• 중로 3-B 신설에 따른 연장 축소
-	소로 3-B	• 도로 신설 - B : 6m, L : 90m	• 송파상운 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	소로 3-C	• 도로 신설 - B : 6m, L : 137m	• 천마뫼살파크 및 천마근린공원주차장 등 현황 진입도로 확보를 위해 도로 신설
-	대로 1-B	• 도로 신설 - B : 35m, L : 336m	• 성내천 복원사업과 연계하여 적정 폭원 확보를 위해 도로 신설
소로 1-C	-	• 도로 폐지	• 성내천 복원사업과 연계한 대로 1-B 신설에 따른 도로 폐지
소로 3-2	-	• 도로 폐지	

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-C	도로	마천동 128-76 일대	길이	-	증) 58m	58m	-
				폭	-	증) 12m	12m	
				높이	-	증) 지하2m~ 지상부	지하2m~ 지상부	
				수평투영면적	-	증) 723.6㎡	723.6㎡	

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-C	• 입체적 도시계획시설(도로) 신설 - 연장(L) : 58m - 폭원(B) : 12m - 높이 : 지하2m ~ 지상부 - 수평투영면적 : 723.6㎡	• 3-2획지 내 지상부 입체적 도로 결정을 통해 공공시설 접근성 등 향상 • 원활한 교통소통을 위해 지상부 공동주택 차량 진출입을 최소화하고, 지하부 공동주택 주차장 등 계획을 위해 입체적 결정

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	어린이공원	마천동 71-2일대	2,134.0	-	2,134.0	서고6호 (20.01.02)	-
기정	③	소공원	마천동 157-7일대	1,373.0	-	1,373.0	서고6호 (20.01.02)	-
변경	④	소공원	마천동 158-8일대	5,625.0	증) 240.4	5,865.4	서고6호 (20.01.02)	-
신설	E	소공원	마천동 199-30일대	-	증) 485.6	485.6	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
소공원	④	• 공원 면적 변경 - 면적 : 5,625.0㎡ → 5,865.4㎡ (증 240.4㎡)	• 성내천 복원 계획 및 마천로45길 폭원 변경과 연계하여 공원 선형 및 면적 변경
소공원	E	• 공원 신설 - 면적 : 485.6㎡	• 거주민의 여가·휴식 기능을 도모하기 위해 소공원 신설

○ 공공공지 결정 조서(변경없음)

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

※ ()는 마천1구역 내 사항임

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공공청사	우체국	마천동 128-83 일대	750.0	증) 116.0	866.0	-	-

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

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

○ 공공청사 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사	• 공공청사(우체국) 면적 변경 - 면적 : 750.0㎡ → 866.0㎡ (증 116.0㎡)	• 촉진사업 추진에 따라 기존 우체국 부지 이전 존치

○ 공공지원시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공지원시설	-	마천동 128-35 일대	-	증) 1,801.0	1,801.0	-	-

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

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

※ 공공지원시설 연면적(4,000.0㎡) : 공공안심산후조리원(3,000.0㎡), 주거안심종합센터(1,000.0㎡)

○ 공공지원시설 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공지원시설	• 공공지원시설 신설 - 면적 : 1,801.0㎡	• 서울시 기부채납 수요조사 검토에 따라 공공안심산후조리원, 주거안심종합센터 조성 계획 수립

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	-	마천동 128-95 일대	2,290.0	감) 289.5	2,000.5	서고6호 (20.01.02)	-

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

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

※ 사회복지시설① 연면적(6,000.0㎡) : 노인복지센터(6,000.0㎡)

○ 사회복지시설 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
사회복지시설 ①	사회복지시설 면적 변경 - 면적 : 2,290㎡ → 2,000.5㎡ (감 289.5㎡)	마천1구역 토지이용계획 변경에 따라 사회복지시설 면적 감소

(6) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
				법 정		계획면적(㎡)	
				기 준	면적(㎡)		
3-1	주공시 민동설	합 계	획지	(498세대 × 2.5㎡) × 1.25	1,556.25	2,534.50	-
		돌봄센터		-	66.0	68.00	-
		작은도서관		300 ~ 500세대미만 : 108㎡이상	158.0	124.50	-
		어린이집		300 ~ 500세대미만 : 198㎡이상	330.0	362.25	-
		경로당		300 ~ 500세대미만 : 198㎡이상	330.0	330.00	-
		커뮤니티시설		-	-	1,000.00	-
		주민운동시설(옥외)		-	-	150.00	-
		어린이놀이터(옥외)		-	-	500.00	-
		관리사무소		10 + (498세대 - 50세대) × 0.05	32.4	48.86	-
3-2	주공시 민동설	합 계	획지	(2,615세대 × 2㎡) × 1.25 + 500㎡	7,037.5	13,254.40	-
		돌봄센터		-	66.0	399.00	-
		작은도서관		298 + (2,615세대 - 2,000세대) × 0.1	359.5	418.40	-
		어린이집		725 + (2,615세대 - 2,000세대) × 0.2	848.0	1,046.00	-
		경로당		725 + (2,615세대 - 2,000세대) × 0.2	848.0	1,046.00	-
		커뮤니티시설		-	-	7,845.00	-
		주민공동시설(옥외)		500세대 이상 의무설치	-	1,000.00	-
		어린이놀이터(옥외)		-	-	1,500.00	-
		관리사무소		10 + (2,615세대 - 50세대) × 0.05	126.0	189.000	-

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

(7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

○ 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마천1 재정비촉진구역	148,498.0	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	757	-	-	757	-	-
변경	마천1 재정비촉진구역	159,816.7	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	761	-	-	761	-	-

○ 건축시설계획

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

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

구분	구역		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	층수																																																																																																																																																																					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																																																																																																																							
변경	마천1 재정비 촉진구역	159,816.7	3-1	33,270.5	마천동 341-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	150.00% 이하	-	71m 이하	20층 이하																																																																																																																																																																					
			3-2	76,107.5	마천동 175번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%이하	277.88% 이하	360% 이하	160m 이하	49층 이하																																																																																																																																																																					
			3-3	327.0	마천동 156-320번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																																																																																																																																									
			3-4	198.0	마천동 159-212번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																																																																																																																																									
			3-5	565.0	마천동 199-29번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																																																																																																																																																									
			3-6	1,924.0	마천동 159-217번지 일대	택시차고지	관계법령에 따름																																																																																																																																																																									
• 주택공급계획 : 3,113세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수(비율)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th colspan="2">합 계</th><th colspan="2">분 양</th><th colspan="2">임 대</th></tr><tr><td colspan="2">총계</td><td>3,113</td><td>100.0</td><td>2,416</td><td>77.6</td><td>697</td><td>22.4</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="7">85㎡ 이하</td><td>소계</td><td>2,636</td><td>84.7</td><td>1,939</td><td>62.3</td><td>697</td><td>22.4</td><td>-</td></tr><tr><td>16㎡</td><td>20</td><td>0.6</td><td>20</td><td>0.6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>204</td><td>6.6</td><td>92</td><td>3.0</td><td>112</td><td>3.6</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>228</td><td>7.3</td><td>108</td><td>3.5</td><td>120</td><td>3.9</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>846</td><td>27.2</td><td>536</td><td>17.2</td><td>310</td><td>10.0</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>211</td><td>6.8</td><td>151</td><td>4.9</td><td>60</td><td>1.9</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>1,127</td><td>36.2</td><td>1,032</td><td>33.2</td><td>95</td><td>3.1</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">85㎡ 초과</td><td>소계</td><td>477</td><td>15.3</td><td>477</td><td>15.3</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>101㎡</td><td>332</td><td>10.7</td><td>332</td><td>10.7</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>110㎡</td><td>94</td><td>3.0</td><td>94</td><td>3.0</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>114㎡</td><td>47</td><td>1.5</td><td>47</td><td>1.5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>145㎡</td><td>4</td><td>0.1</td><td>4</td><td>0.1</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 84.7% • 임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 주택 전체 세대수의 22.4% <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">임대주택</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>재개발 의무</th><th>법적상한</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>697</td><td>369</td><td>328</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>36㎡</td><td>112</td><td>112</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">40~60㎡ 이하</td><td>49㎡</td><td>120</td><td>80</td><td>40</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>310</td><td>177</td><td>133</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>60</td><td>-</td><td>60</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>95</td><td>-</td><td>95</td><td>-</td></tr></table> • 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 - 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 임대주택 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 증가된 세대수, 연면적 제외) ⇒ 세대수의 15.02% 계획 (369세대) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거 전용면적 40㎡ 이하의 임대주택으로 건설 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 임대주택 제외) ⇒ 369세대 × 30% = 110.7세대(기준) ≤ 112세대(계획)												구분		세대수(비율)						비고	합 계		분 양		임 대		총계		3,113	100.0	2,416	77.6	697	22.4	-	85㎡ 이하	소계	2,636	84.7	1,939	62.3	697	22.4	-	16㎡	20	0.6	20	0.6	-	-	-	36㎡	204	6.6	92	3.0	112	3.6	-	49㎡	228	7.3	108	3.5	120	3.9	-	59㎡	846	27.2	536	17.2	310	10.0	-	74㎡	211	6.8	151	4.9	60	1.9	-	84㎡	1,127	36.2	1,032	33.2	95	3.1	-	85㎡ 초과	소계	477	15.3	477	15.3	-	-	-	101㎡	332	10.7	332	10.7	-	-	-	110㎡	94	3.0	94	3.0	-	-	-	114㎡	47	1.5	47	1.5	-	-	-	145㎡	4	0.1	4	0.1	-	-	-	구분		임대주택			비고	합 계	재개발 의무	법적상한	계		697	369	328	-	40㎡ 이하	36㎡	112	112	-	-	40~60㎡ 이하	49㎡	120	80	40	-	59㎡	310	177	133	-	60~85㎡ 이하	74㎡	60	-	60	-	84㎡	95	-	95	-
구분		세대수(비율)						비고																																																																																																																																																																								
		합 계		분 양		임 대																																																																																																																																																																										
총계		3,113	100.0	2,416	77.6	697	22.4	-																																																																																																																																																																								
85㎡ 이하	소계	2,636	84.7	1,939	62.3	697	22.4	-																																																																																																																																																																								
	16㎡	20	0.6	20	0.6	-	-	-																																																																																																																																																																								
	36㎡	204	6.6	92	3.0	112	3.6	-																																																																																																																																																																								
	49㎡	228	7.3	108	3.5	120	3.9	-																																																																																																																																																																								
	59㎡	846	27.2	536	17.2	310	10.0	-																																																																																																																																																																								
	74㎡	211	6.8	151	4.9	60	1.9	-																																																																																																																																																																								
	84㎡	1,127	36.2	1,032	33.2	95	3.1	-																																																																																																																																																																								
85㎡ 초과	소계	477	15.3	477	15.3	-	-	-																																																																																																																																																																								
	101㎡	332	10.7	332	10.7	-	-	-																																																																																																																																																																								
	110㎡	94	3.0	94	3.0	-	-	-																																																																																																																																																																								
	114㎡	47	1.5	47	1.5	-	-	-																																																																																																																																																																								
	145㎡	4	0.1	4	0.1	-	-	-																																																																																																																																																																								
구분		임대주택			비고																																																																																																																																																																											
		합 계	재개발 의무	법적상한																																																																																																																																																																												
계		697	369	328	-																																																																																																																																																																											
40㎡ 이하	36㎡	112	112	-	-																																																																																																																																																																											
40~60㎡ 이하	49㎡	120	80	40	-																																																																																																																																																																											
	59㎡	310	177	133	-																																																																																																																																																																											
60~85㎡ 이하	74㎡	60	-	60	-																																																																																																																																																																											
	84㎡	95	-	95	-																																																																																																																																																																											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 성내천변 : 10m - 대로3-2(성내천대체도로)변, 대로3-1번, 중로2-2번 : 6m - 소로3-B(송파상운진입도로)변, 그 외 이면부 등 : 3m ※건축한계선은 촉진계획 결정도에 따름						• 벽면한계선 지정 - 성내천변 : 15m																																																																																																																																																																								
기타사항에 관한 계획		• 획지3-1 내 공공보행통로 : 폭원 6m • 획지3-2 내 공공보행통로 : 폭원 6m																																																																																																																																																																														
심의완화 사항		• 소형주택 건립 등에 따른 기준용적률 완화 • 법적상한용적률 완화 • 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)																																																																																																																																																																														

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

※ 성내천변 : 건축한계선 이격부분(10m) 중 보도형 전면공지 2.5m 조성, 중로2-2번 : 건축한계선 이격부분(6m) 중 보도형 전면공지 3m 조성

○ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용												
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택 용지)	새로 설치하는 공공시설 등 면적				새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 면적	획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국공유지 면적						
			소계	정비 기반시설 (토지)	정비기반시설 외 공공시설									
					토지	건축물 환산								
	159,816.7㎡	109,378.0㎡	50,326.5㎡	42,757.2㎡	2,581.5㎡	4,987.8㎡	11,871.8㎡	18,462.2㎡						
공공 시설 제공 면적	소 계	• 순부담율 : 12.51% (구역 면적 대비) • 새로 설치하는 공공시설등 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 = 50,326.5㎡ - 11,871.8㎡ - 18,462.2㎡ = 19,992.5㎡												
	토지	• 정비기반시설 : 42,757.2㎡ - 도로 : 31,604.8㎡, 공원 : 9,858.0㎡, 공공공지 : 1,294.4㎡ • 정비기반시설 외 공공시설등 : 2,581.5㎡ - 공공지원시설 : 581.0㎡, 사회복지시설 : 2,000.5㎡ ※ 대토면적 제외하고 산정												
	건축물 환산	• 4,987.8㎡ ※ 건축물 환산면적 = {(설치비용×연면적)+설계비,감리비} / (공시지가×2) - 공공안심산후조리원 환산 면적 : 1,595.1㎡ (연면적 3,000.0㎡) = {(4,418,181.8원/㎡ ^{주1}))×3,000㎡)+760,104,803원}} / (4,393,008원/㎡×2) = 1,595.1㎡ - 주거안심종합센터 환산 면적 : 482.8㎡ (연면적 1,000.0㎡) = {(4,020,909.1원/㎡ ^{주2}))×1,000㎡)+220,475,401원}} / (4,,393,008원/㎡×2) = 482.8㎡ - 사회복지시설(노인복지센터) 환산 면적 : 2,785.0㎡ (연면적 6,000.0㎡) = {(3,880,909.1원/㎡ ^{주3}))×6,000㎡)+1,183,766,463원}} / (4,393,008원/㎡×2) = 2,785.0㎡ - 구역 외 도로 환산 면적 : 124.9㎡ (연장 181m) = {181m×(5,896,000원 ^{주4}) + 168,036원}} / (4,393,008원/㎡×2) = 124.9㎡ • 주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 산모건강 증진센터 공사비 단가 적용 • 주2) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 공공업무사무소 공사비 단가 적용 • 주3) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 노인복지센터 공사비 단가 적용 • 주4) 「2024년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료」 상 도로개설 공사비(물가변동률 2.85%/년) 적용 ※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정												
용적률	기준	• 3-1획지 : 150% • 3-2획지 : 220%* *소형주택 건설 등 기준용적률 완화항목 적용에 따른 기준용적률 30% 상향												
	정비 계획 (상한)	• 3-1획지 : - • 3-2획지 : 277.88% 이하 = 기준용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 220% × {(1+1.3×0.8476×0.1972) + (0.7×0.0655)} = 277.88% 이하 <table><tr><td>α 토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 15,004.7㎡ / 76,107.5㎡ = 0.1972</td></tr><tr><td>α 건축물</td><td>= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,987.8㎡ / 76,107.5㎡ = 0.0655</td></tr><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 161.04% ÷ 190% = 0.8476</td></tr></table>							α 토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 15,004.7㎡ / 76,107.5㎡ = 0.1972	α 건축물	= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,987.8㎡ / 76,107.5㎡ = 0.0655	가중치	= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 161.04% ÷ 190% = 0.8476
		α 토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 15,004.7㎡ / 76,107.5㎡ = 0.1972											
		α 건축물	= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 4,987.8㎡ / 76,107.5㎡ = 0.0655											
		가중치	= 기반시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 161.04% ÷ 190% = 0.8476											
※ 상한용적률, 가중치는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(‘25.03)」 적용														
법적 상한	• 3-1획지 : - • 3-2획지 : 360% 이하													

(8) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	증·감	계획	
변경	재개발사업	정비구역 변경지정 고시일로부터 4년 이내	마천1재정비촉진구역 재개발정비사업조합	2,163	증) 950	3,113	-

(9) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) 제5항에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따라 세입자의 주거 안정과 개발 이익 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급하여야 하며, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법 시행령」 제35조에 따라 서울특별시장이 인수한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

① 재개발 임대주택 건설계획

계획 기준	- 임대주택 건설 : 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 주거 전용면적 40㎡ 이하 ※ 세대수, 연면적, 전체 임대주택 세대수 산정 시 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외				
산출 내용	- 재개발 임대주택 건설계획 : 369세대 - 주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 임대주택 건설(증가용적률 증가분 제외) ⇒ 2,457세대 × 15% = 368.6세대 이상 < 369세대 계획(15.02%) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설 ⇒ 369세대 × 30% = 110.7세대 이상 < 112세대 계획(30.4%)				
임대주택 확보계획	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비율(%)
	합 계	-	369	27,381.87	100.0
	36A	53.21	18	957.78	3.5
	36B	55.77	94	5,242.38	19.1
	49	73.65	80	5,892.00	21.5
	59A	84.43	57	4,812.51	17.6
	59B	87.31	120	10,477.20	38.3

② 증가되는 용적률에 따른 임대주택 건설계획

계획 기준		• 임대주택 공급 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상							
산출 내용	법적상한용적률 (건축계획)	• 360%이하 (359.90%)							
	상한용적률	• 277.88%							
	증가용적률	• 359.90% - 277.88% = 82.02%							
	증가용적률의 50%	• 82.02% × 50% = 41.01% • 41.01% × 76,107.5㎡(3-2획지 면적) = 31,211.69㎡ 이상							
	임대주택 면적	• 31,307.23㎡(328세대) 계획							
	증가용적률에 대한 임대주택 공급 비율	• 임대주택 50% = 임대 40% : 공공분양 10% ※ 「재정비촉진계획 수립기준 2차 개선(안)(25.07.30.)」 적용							
임대주택 등 확보계획		구분	임대 ^{주1)} (40%)		공공분양 (10%)		총계 (50%)		비 고
		타입	세대수	면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	세대수	면적(㎡)	≥31,211.69
		합계	252	24,819.10	76	6,488.13	328	31,307.23	-
		49	-	-	40	2,946.00	40	2,946.00	-
		59	120	10,477.20	13	1,135.03	133	11,612.23	-
		74	46	4,537.90	14	1,381.10	60	5,919.00	-
		84	86	9,804.00	9	1,026.00	95	10,830.00	-

주1) 임대주택(40%) 중 1/2은 미리내집으로 공급. (예시. 임대주택40% = 임대20% + 미리내집20%)

- 라) 마천2구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 마) 마천3구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 바) 마천4구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 사) 마천5구역(주택재개발사업) : 변경없음
- 아) 거여새마을구역(주택재개발사업) : 변경없음

21) 존치지역의 관리계획 : 변경없음

22) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 변경 조서 : 변경

- 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 도서(Ⅲ. 도시관리계획 결정(변경) 조서)에 명시

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경) 도서에 명시

■ 2026년 제1차 도시재정비위원회 의견 및 조치계획 심의 결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
2026년 제1차 도시재정비 위원회	수정가결	3-1획지는 용도지역을 제2종일반주거지역으로 하되, 용적률은 150% 이하 적정	3-1획지는 용도지역은 제2종일반주거지역, 용적률은 150% 이하로 계획하였음	반영
		- 마천로45길은 일체적 도시계획도로 조성을 위하여 구역 외 현황도로를 구역에 포함하고, - 도로의 폭원은 15m에서 12m로 축소하는 대신 폭원 3m의 '보도형 전면공지'로 지정하여 도로기능은 상정안대로 유지	- 마천로45길은 구역외 현황도로를 구역내에 포함하여 일체적 도시계획도로로 조성 할 계획임. - 폭원은 15m→12m로 축소하되, 보도형 전면공지 3m 계획을 통해 도로 기능을 유지하도록 하였음.	반영
		중로3-B(단, 3-3획지에 접하는 도로에 한한다)는 입체적 도로로 검토하고, 차량 진출입을 최소화하는 방안을 마련	중로3-B호선은 3-3획지에 접하는 구간을 입체적 도로로 결정하고, 기존 3-3획지의 차량 출입구를 삭제하여 해당 도로로의 차량 진출입을 최소화하도록 계획하였음.	반영
		- 다음 사항들을 검토·반영하여 통합위원회 심의, 건축위원회 심의 등 시행 3-1획지는 과밀주거환경 개선 및 구릉지를 고려하여, 지형순응형 건축배치 및건축높이 등의 적정성 검토를 위한 공공건축가 선정 - 임대주택은 소셜믹스 배치 및 규모 등 임대주택과와 협의하여 조정하고, 3-1획지중 후면이 지하에 묻히는 임대주택은 환기 등 정주여건 개선방안(선큰 등) 검토 3-1획지 레벨 계획(3단)의 적정성 검토하고, 단차 해소방안(Barrier Free 등)을 경관과 연계 하여 제시 3-2획지 통경축은 공공보행통로의 인지성, 천마산 조망 등을 고려하여 통경의 시인성을 확보할 수 있도록 개선 방안 마련 3-2획지 공공보행통로는 시인성을 확보할 수 있도록 선형 개선하고, 공공보행통로 진입부는 공공스페이스(Public Space, 공공공간)로 기능할 수 있도록 계획 검토		

III. 관련도면

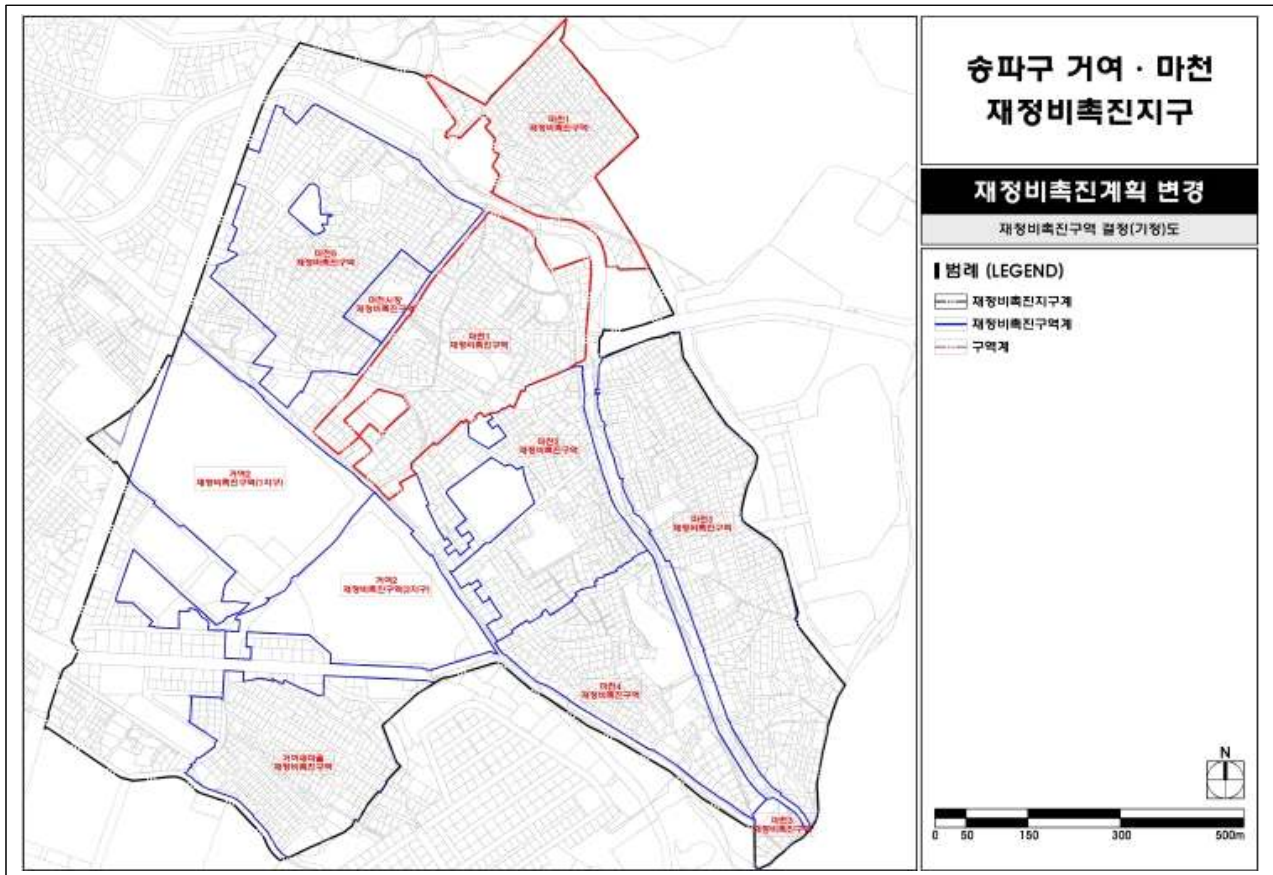
- 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.
- 지형도면은 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 송파구 주택사업과에 비치한 도면과 같음
- ※ 첨부된 도면은(그 외 세부 관련 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 열람장소

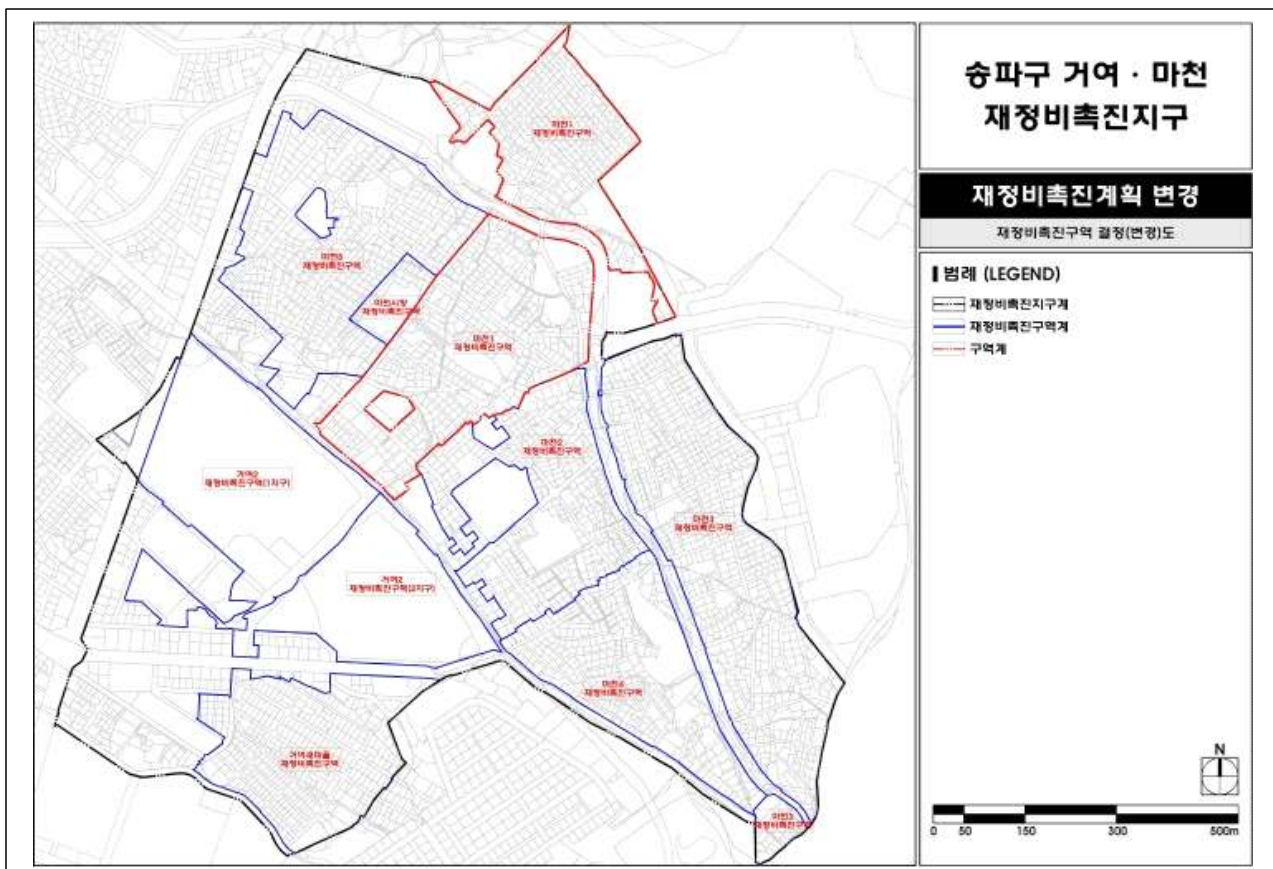
- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎02-2133-7226) 및 송파구 주택사업과 (☎02-2147-2897)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

■ 붙임 : 관련도면

○ 거여·마천재정비촉진구역 결정도(기정)



○ 거여·마천재정비촉진구역 결정도 (변경)



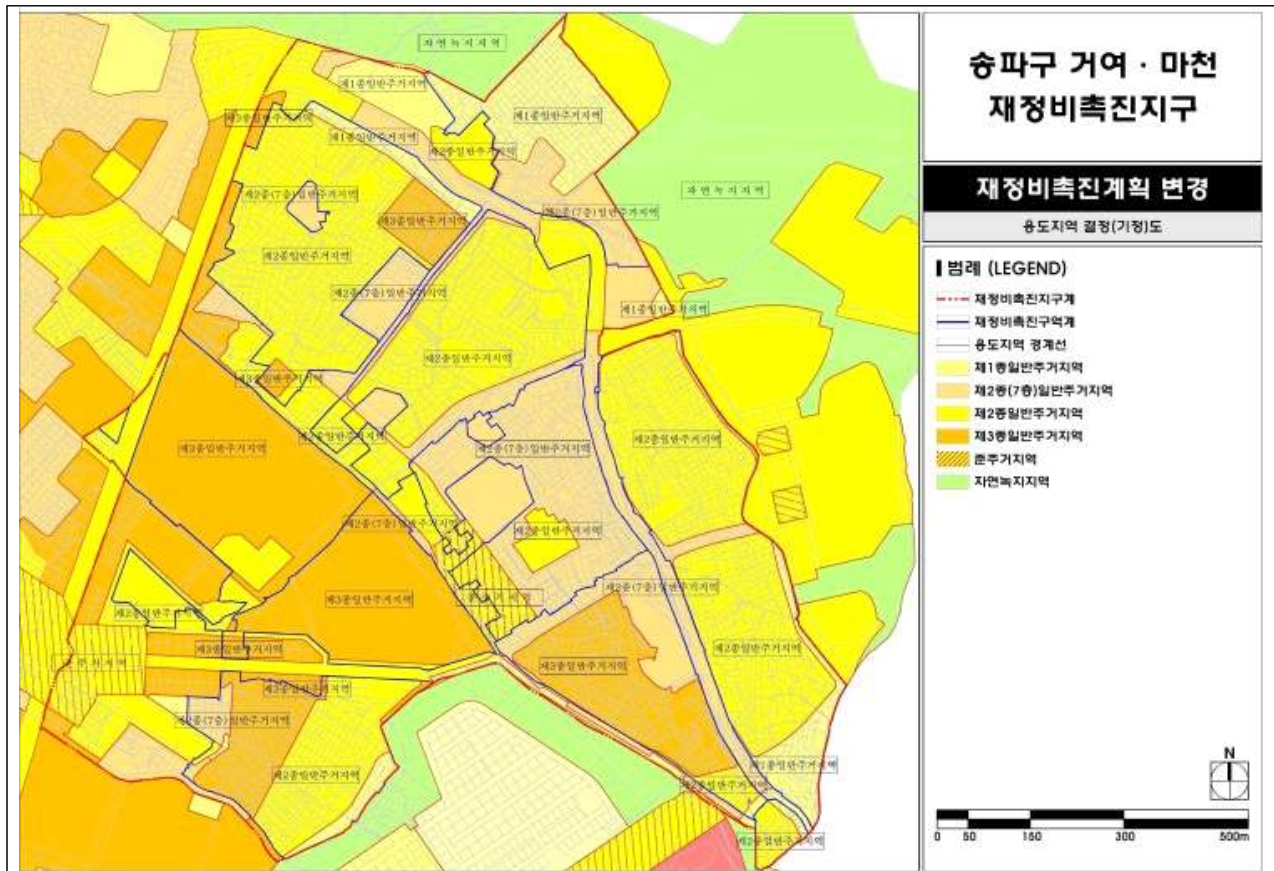
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획도(기정)



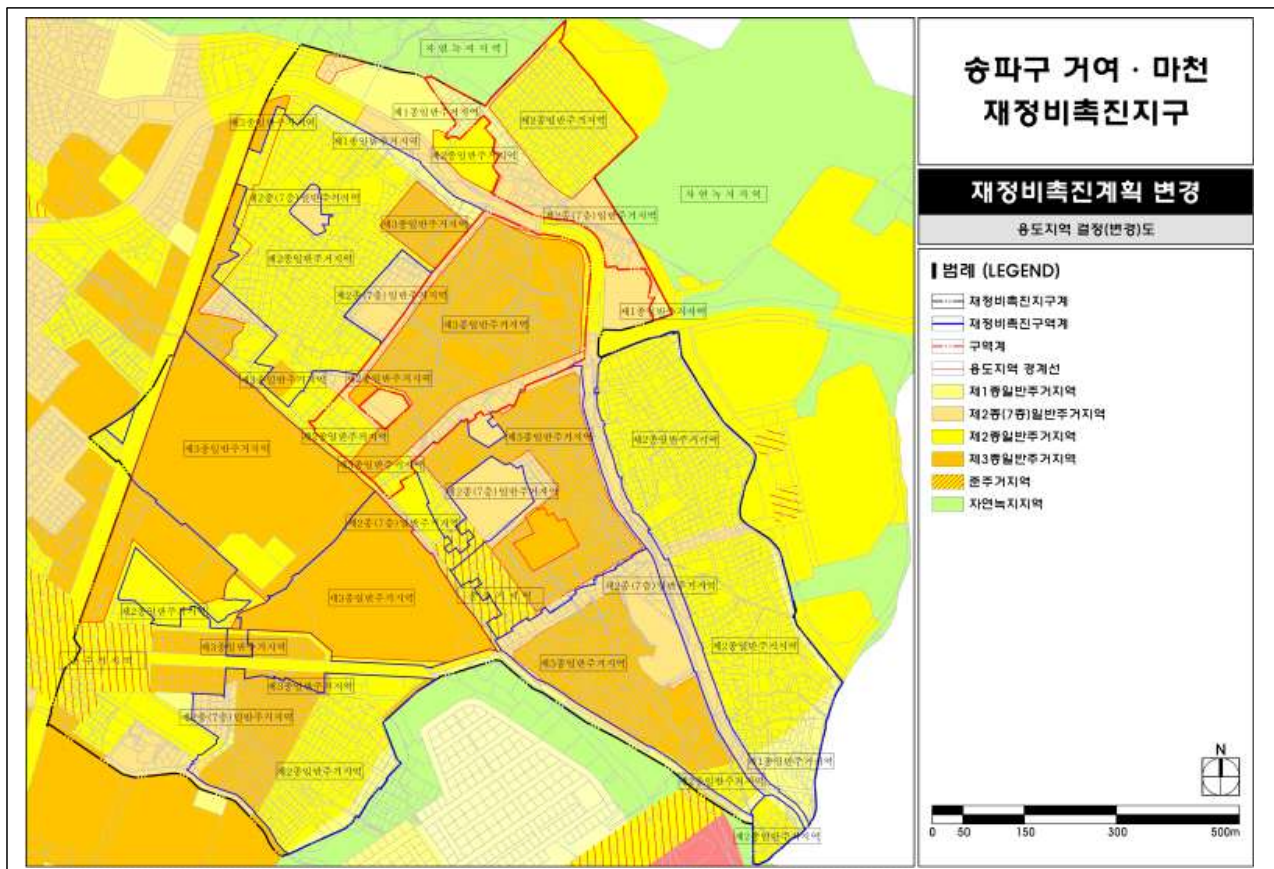
○ 거여·마천재정비촉진지구 토지이용계획도(변경)



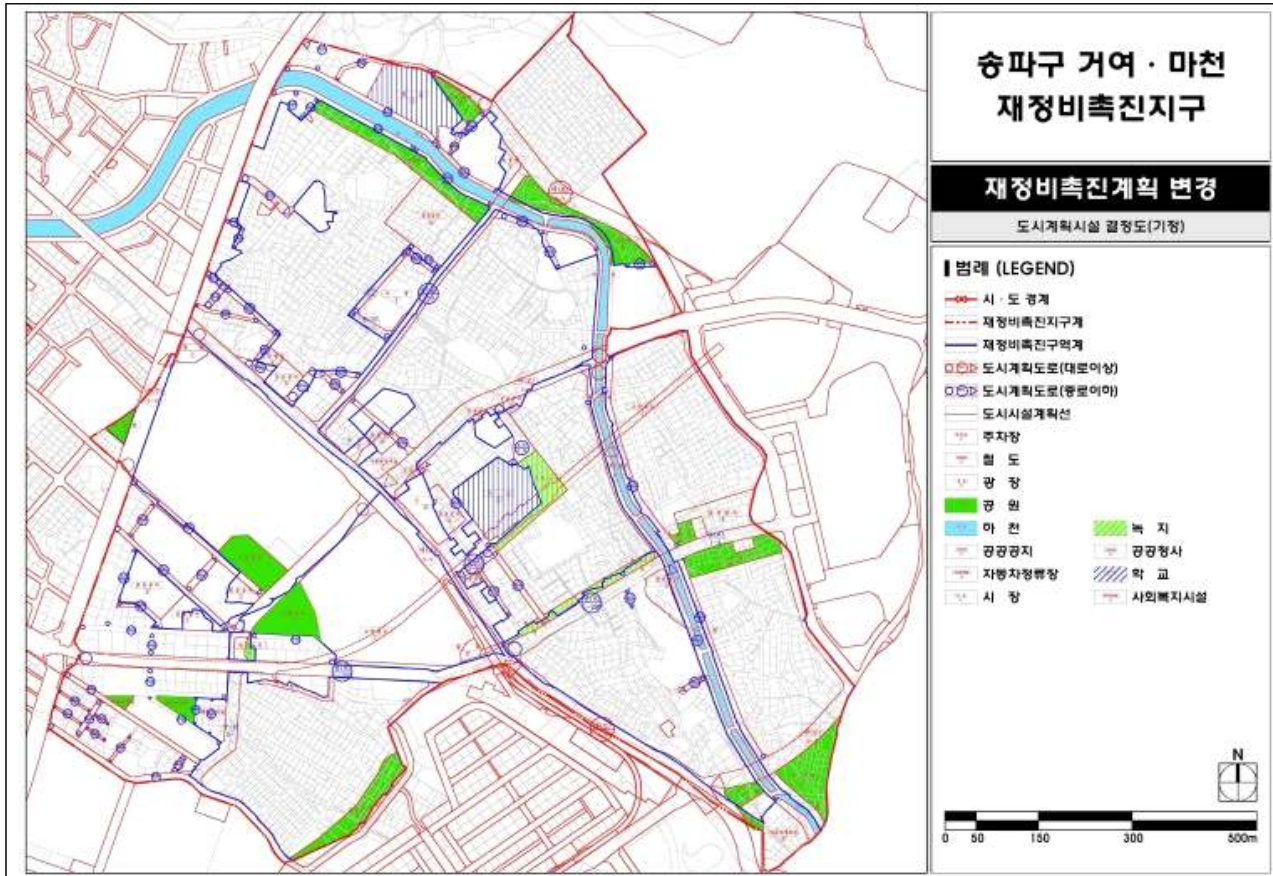
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역 결정도(기정)



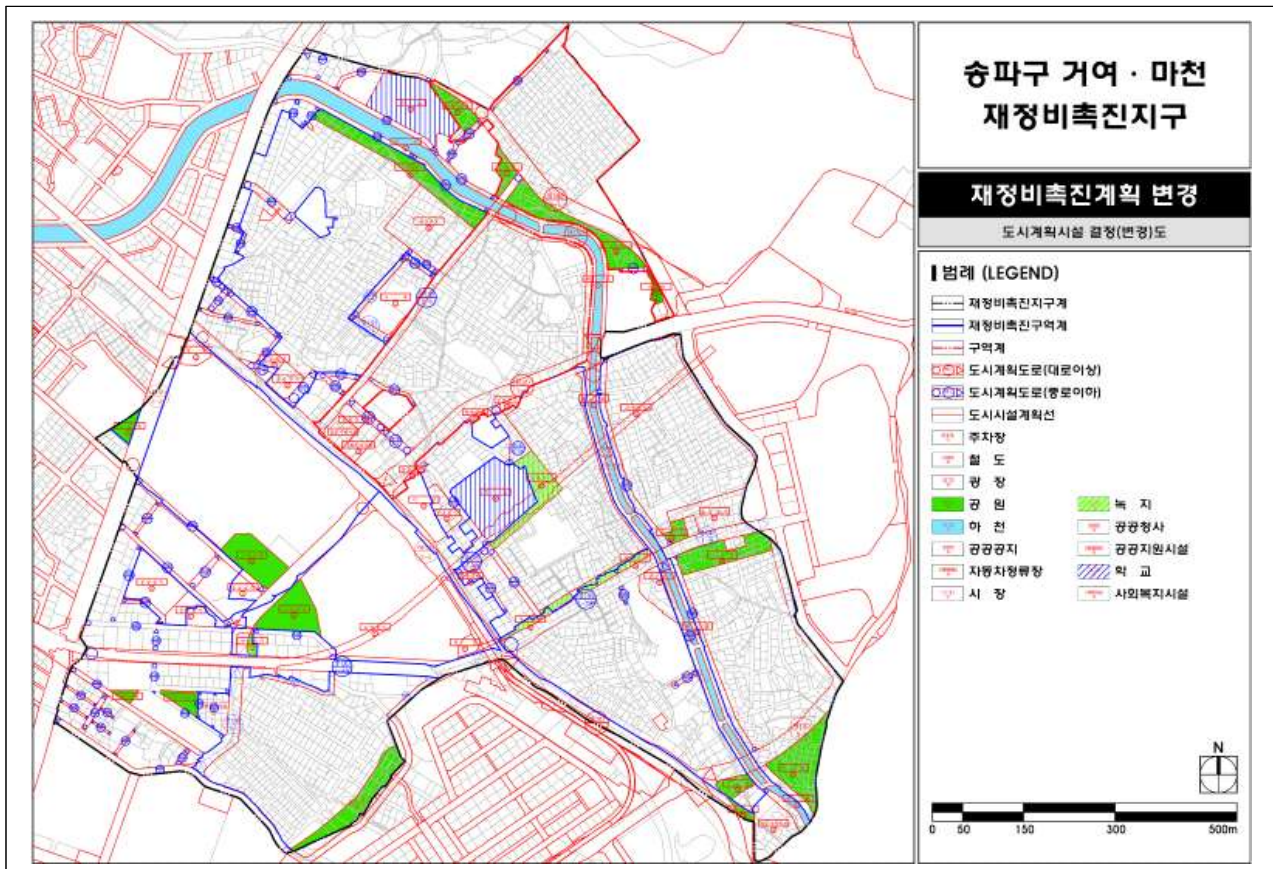
○ 거여·마천재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경)



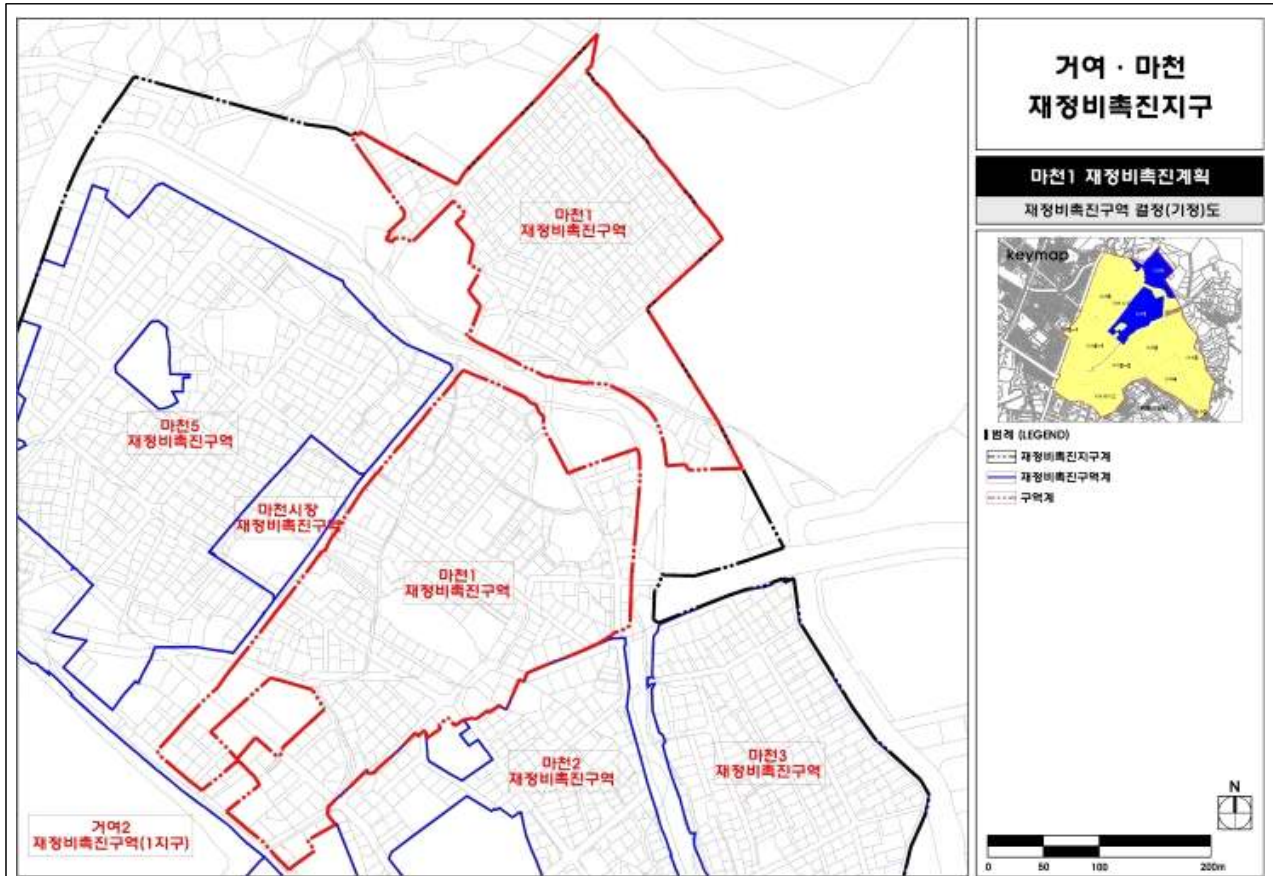
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(기정)



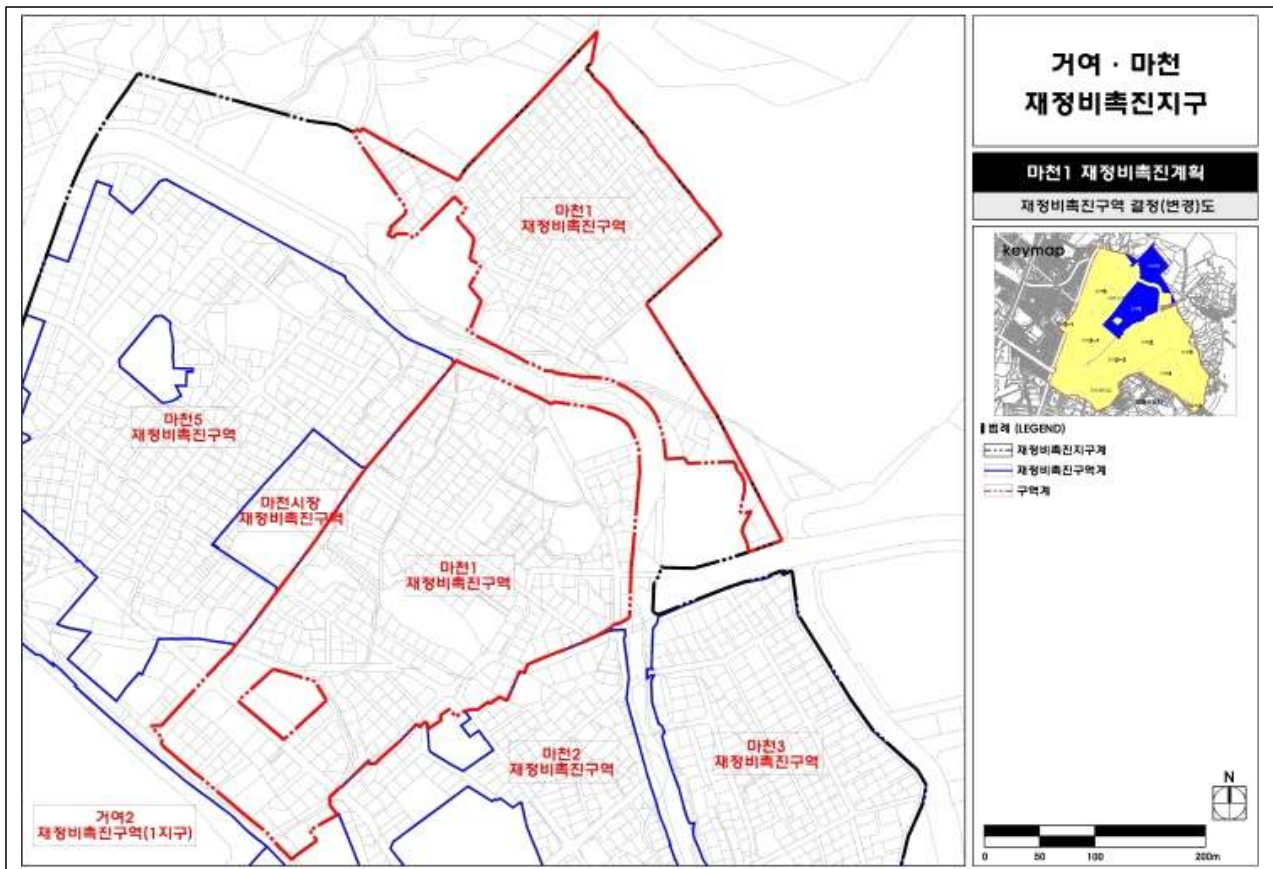
○ 거여·마천재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경)



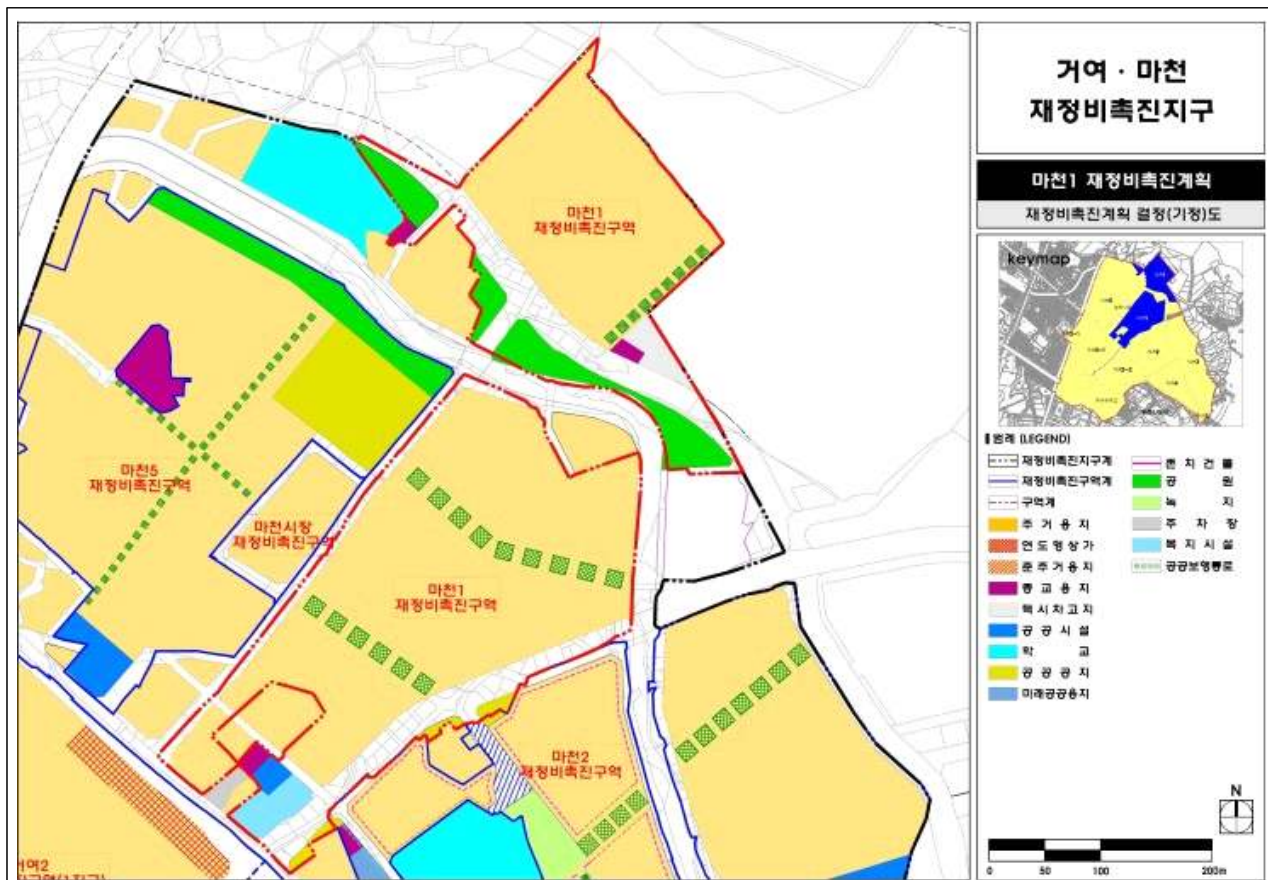
○ 마천1구역 재정비촉진구역 결정도(기정)



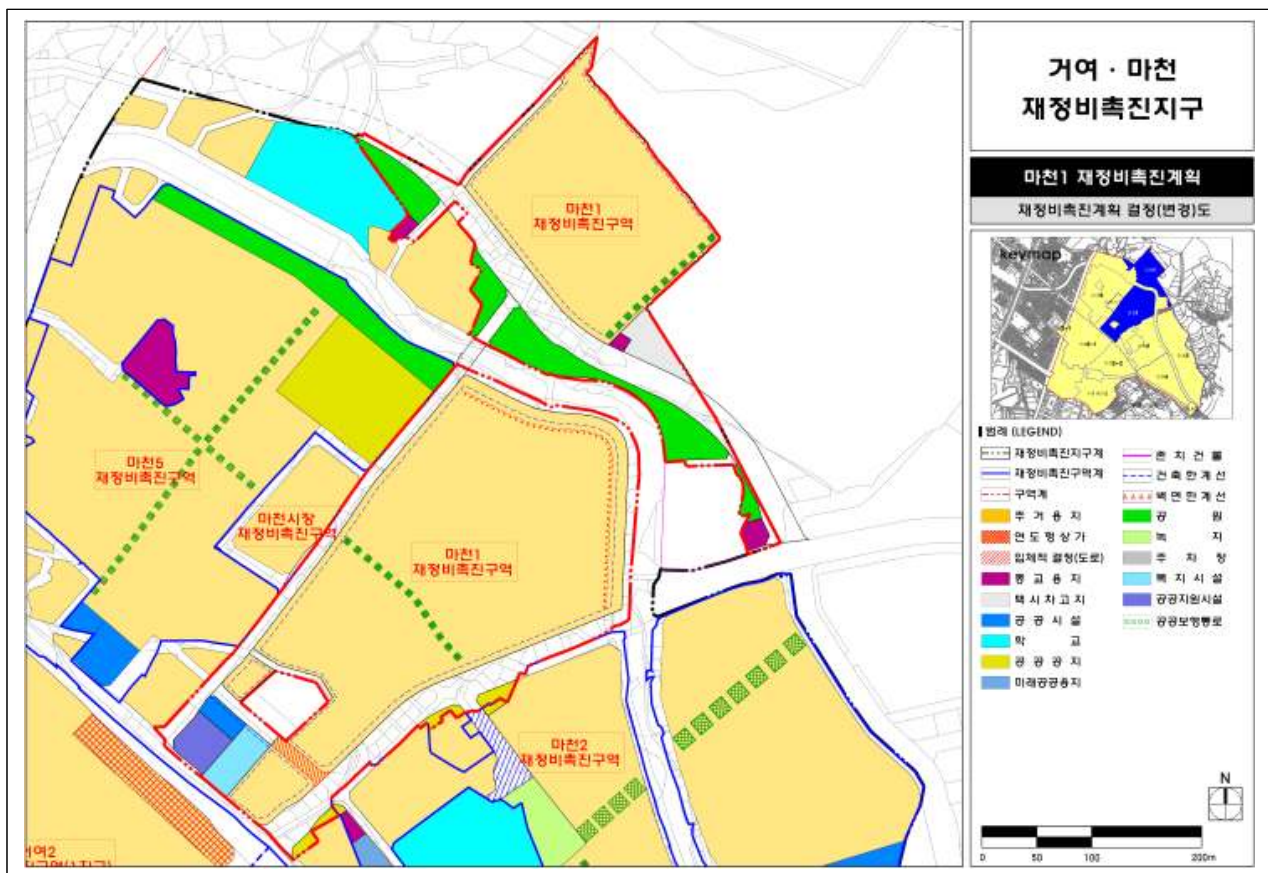
○ 마천1구역 재정비촉진구역 결정도(변경)



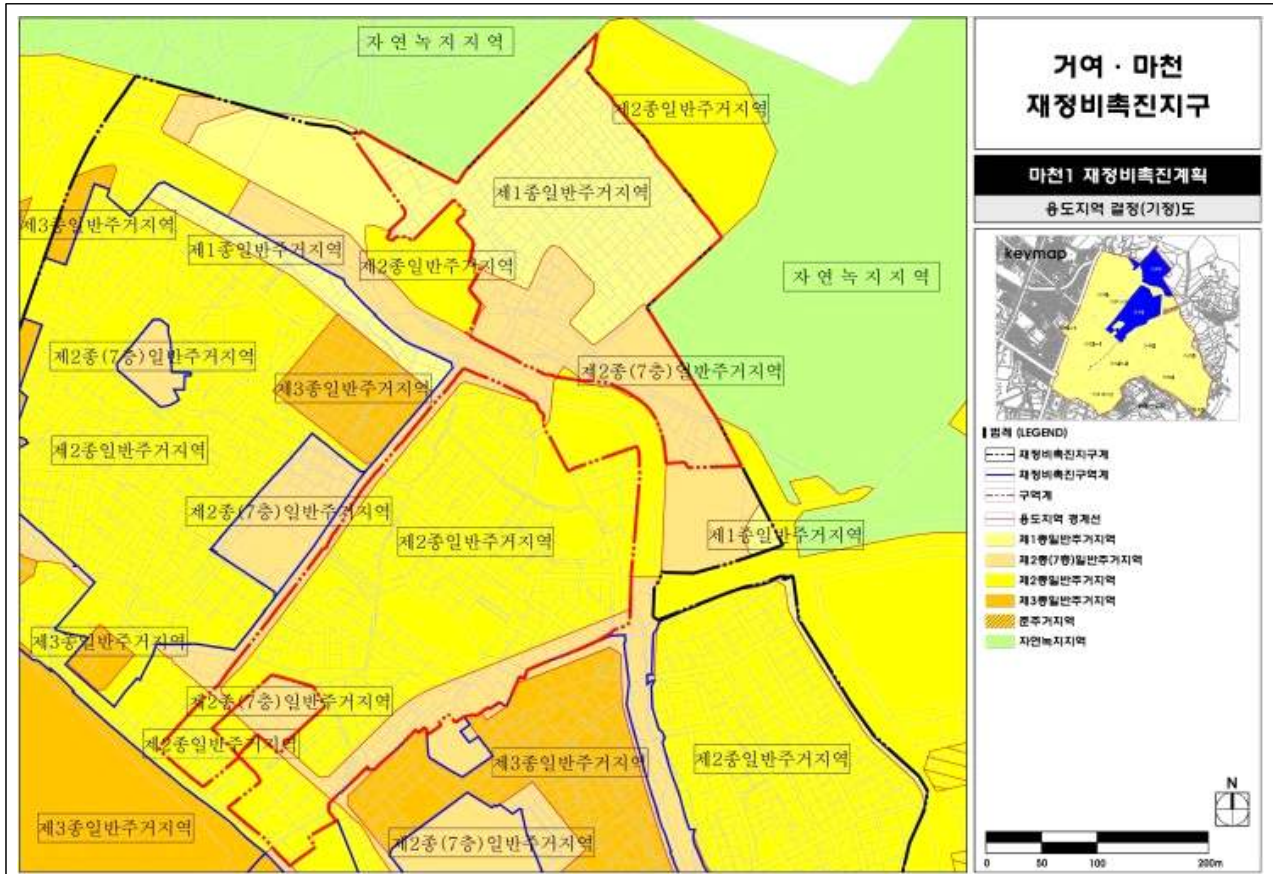
○ 마천1구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



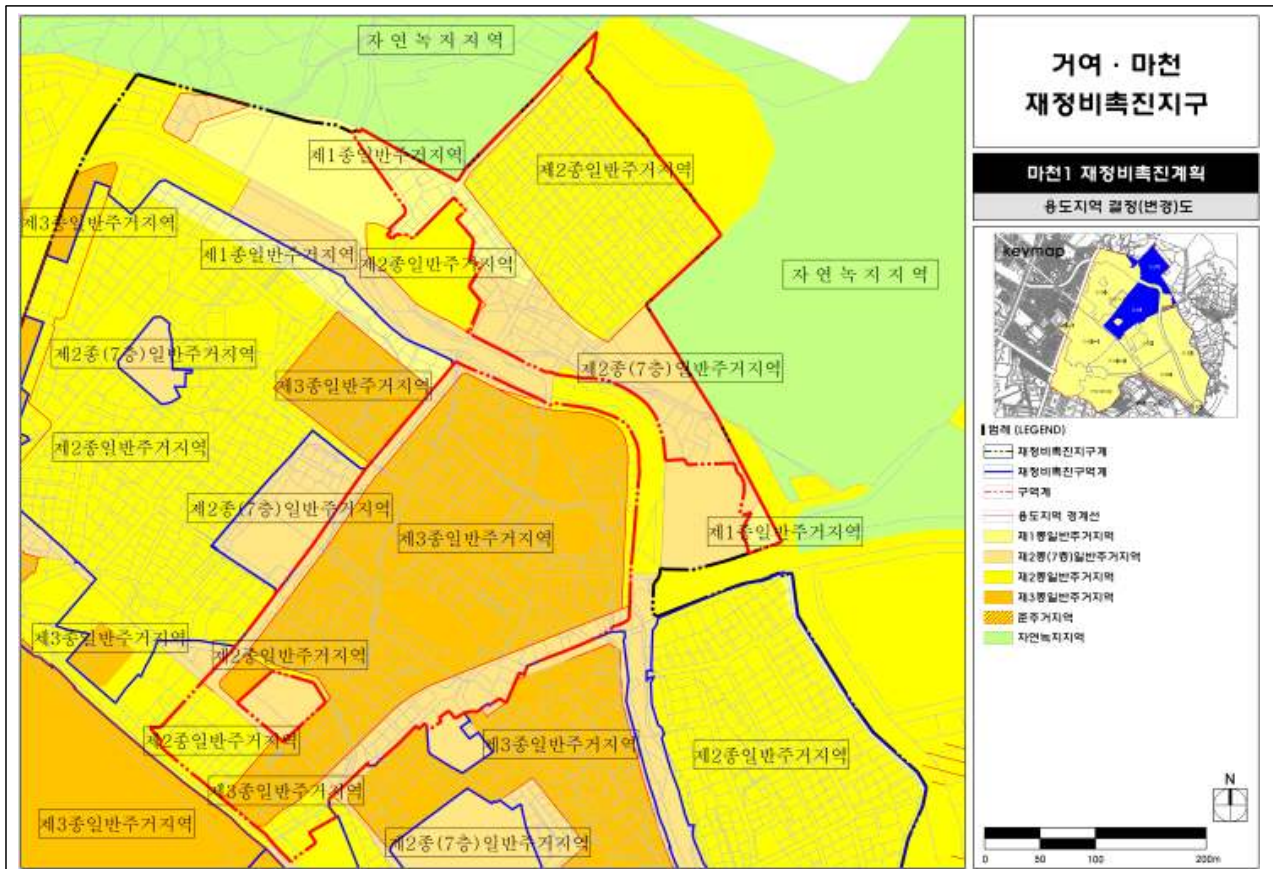
○ 마천1구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



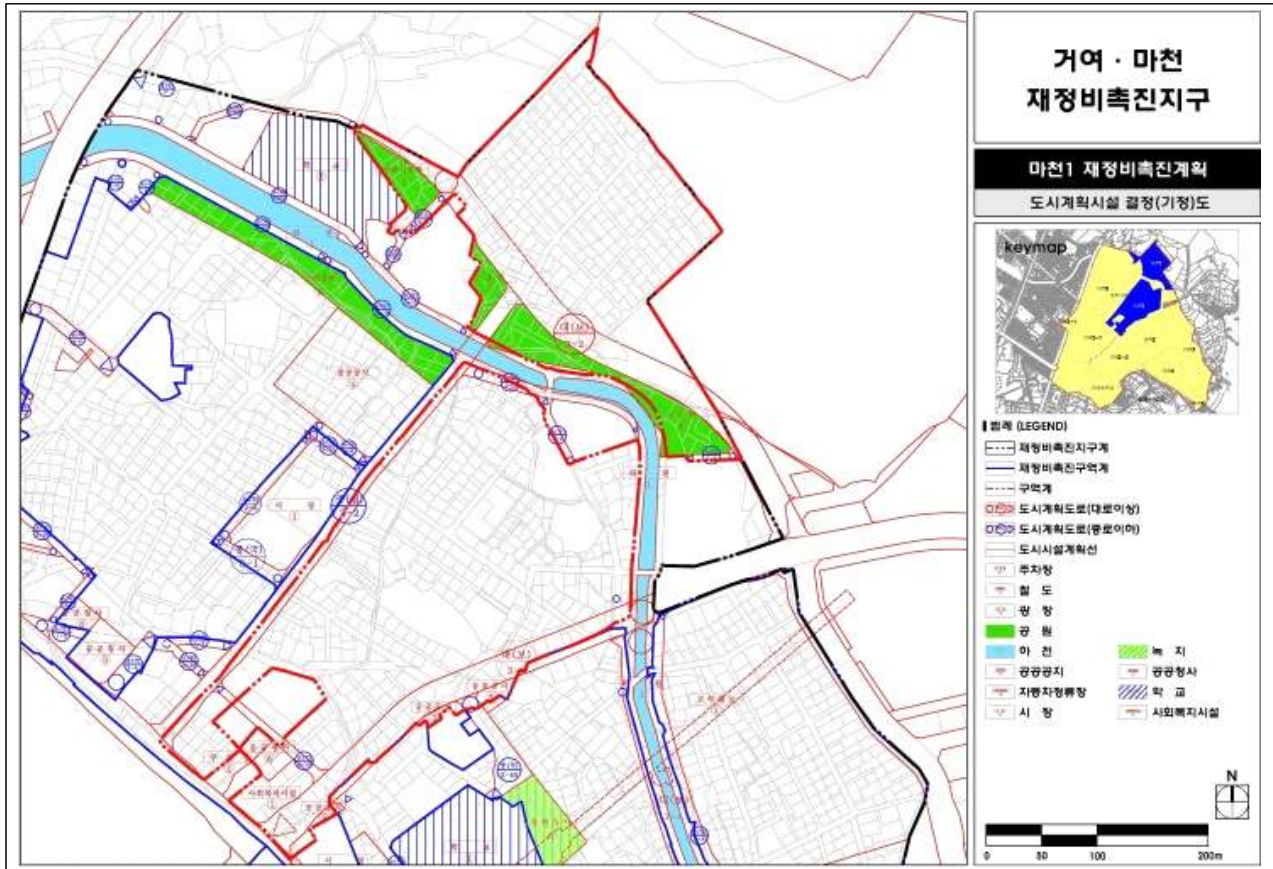
○ 마천1구역 용도지역 결정도(기정)



○ 마천1구역 용도지역 결정도(변경)



○ 마천1구역 도시계획시설 결정도(기정)



○ 마천1구역 도시계획시설 결정도(변경)

