

주민공람용

거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경

(마천1재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 변경)

2019. 01



송 파 구

I. 거여·마천 재정비촉진계획 변경

1	재정비촉진계획의 개요	1
2	재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)	5
3	토지이용에 관한 계획 (변경)	7
4	인구·주택수용계획 (변경)	12
5	교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)	14
6	공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)	20
7	교통계획 (변경)(교통성검토서 별첨)	29
8	경관계획 (변경)	29
9	도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)	32
10	재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)	34
11	재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)	43
12	재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)	49
13	재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)	50
14	기반시설의 비용분담계획 (변경)	78
15	임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책 (변경)	84
16	단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)	88
17	상가의 분포 및 수용계획 (변경없음)	88
18	광고물 관리계획 (변경없음)	88
19	폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)	88
20	친환경 건축물에 관한 계획 (변경없음)	88
21	기타계획 (변경없음)	88
22	재정비촉진구역별 정비계획 (변경)	89
23	존치관리구역 내 지구단위계획(거여2지구) (변경없음)	106

II. 재정비촉진지구 도시관리계획 결정조서

- ① 재정비촉진지구 결정(변경)조서 107
- ② 용도지역 결정(변경)조서 107
- ③ 용도지구 결정(변경)조서 107
- ④ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 108
- ⑤ 도시계획시설 결정(변경)조서 109

III. 기초조사

- ① 상위 및 관련계획 121
- ② 기초현황 124
- ③ 주민설문조사 133
- ④ 재정비촉진구역별 기초조사결과 정리내역서 139

IV. 교통성 검토

- 교통처리계획도(안)

V. 환경성 검토

VI. 관련의견 및 조치계획

VII. 관련도면

- ① 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)
- ② 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경)
- ③ 도시기반시설에 관한 결정도 (변경)
- ④ 토지이용계획도 (변경)
- ⑤ 촉진구역 및 존치지역에 관한 결정도 (변경)

I

거여·마천 재정비촉진계획 변경

1 재정비촉진계획의 개요

1. 배경 및 목적

- 송파구 거여동·마천동 일대는 1960년대 도심 철거민의 집단이주지역으로 기존 무허가 건물, 소규모 주택 밀집, 도시기반시설 부족 등 낙후된 주거지로서,
- 노후·불량주택지역 및 교육·사회복지시설, 성내천복원 등 기반시설 확충·정비와 생활권 단위의 개발을 통한 주거지 재생을 위하여 서울시로부터 거여·마천뉴타운지구로 지정고시(2005.12.16) 되었으며, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 부칙 2조에 의거 재정비촉진지구로 결정고시(2006.10.19)됨
- 거여·마천재정비촉진지구의 난개발 방지와 생활권 단위의 종합적 개발을 추진하고자 계획적이고 체계적인 재정비촉진계획을 수립하여 재정비촉진계획이 결정고시(2008.8.28) 되었고,
- 마천1재정비촉진구역 2011.4 존치정비구역 →재정비촉진구역으로 결정되었으나, 2013.3 법원 판결로 촉진구역지정 취소된 구역으로,
- 구역지정 취소 사유인 건축물 노후도에 관한 재조사(서울특별시 건축사회 의뢰)결과,
구역지정요건이 충족되어 재정비촉진구역으로 지정하여 주거환경개선 및 기반시설을 정비하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 송파구 거여 1·2동, 마천1·2동 일원
- 면 적 : 1,043,843.2㎡

나. 시간적 범위

- 기준연도 : 2009년
- 목표연도 : 2029년

다. 내용적 범위

- 거여·마천동 일대에 대한 지역적 특성 및 여건을 고려하여 재정비촉진계획 수립
 - 재정비촉진계획 개요
 - 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표
 - 부문별계획 : 토지이용계획, 인구 및 주택공급계획, 기반시설설치계획, 건축계획, 공원·녹지계획, 교통처리계획, 경관계획 등
 - 용도지역 변경계획
 - 재정비촉진구역 지정에 관한 계획
 - 재정비촉진구역별 정비계획 및 존치지역의 관리·정비계획
 - 단계적 사업추진계획
 - 기반시설 비용분담계획
 - 임대주택건설 등 세입자 주거대책 등
 - 존치관리구역 내 지구단위계획(거여2지구, 마천지구)

3. 주변지역 현황

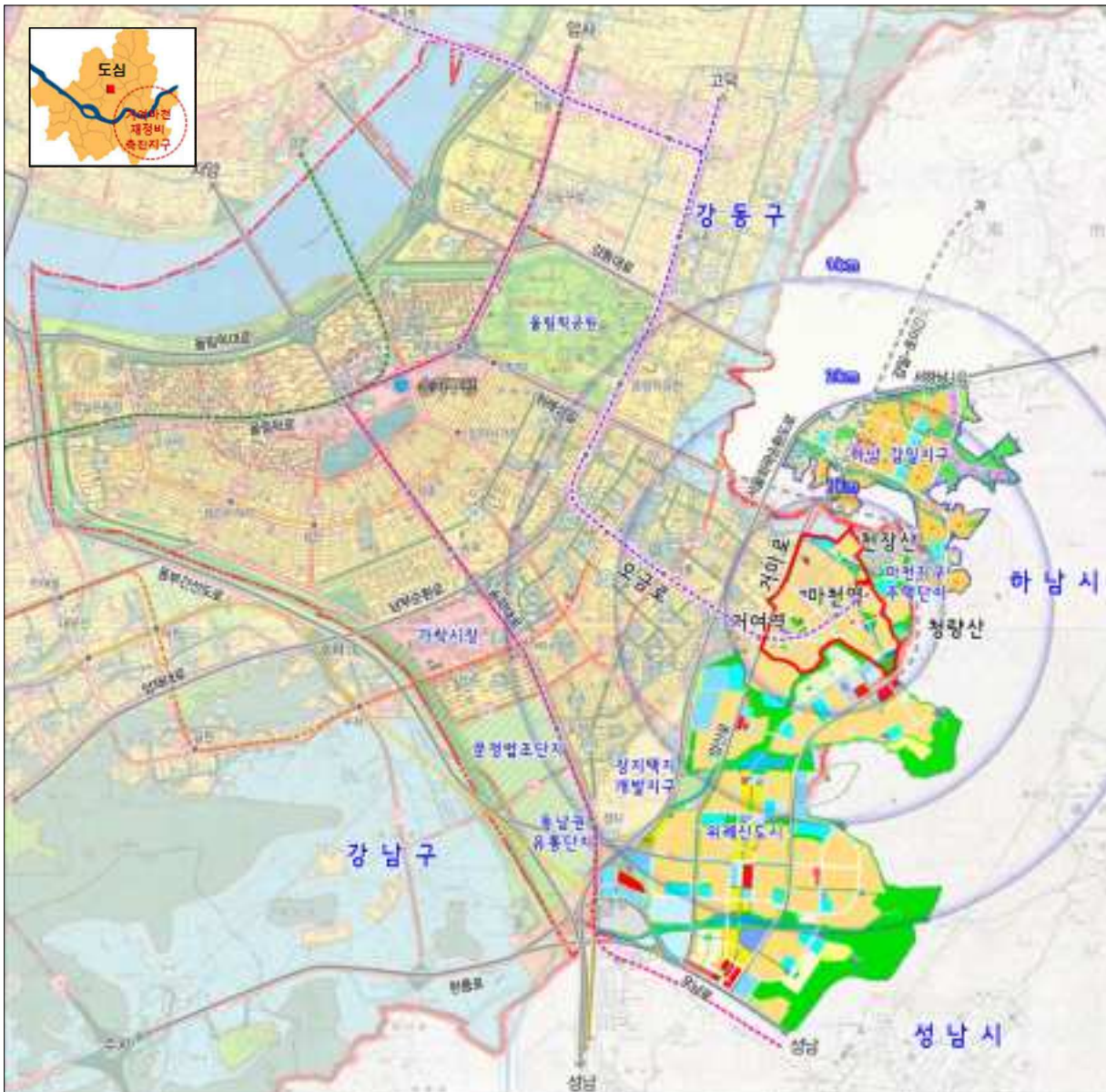
가. 주요도로 연계체계

- 서측으로 거마로 (30m)와 접하고, 남측으로 오금로 (20~30m)가 남부순환로와 연결

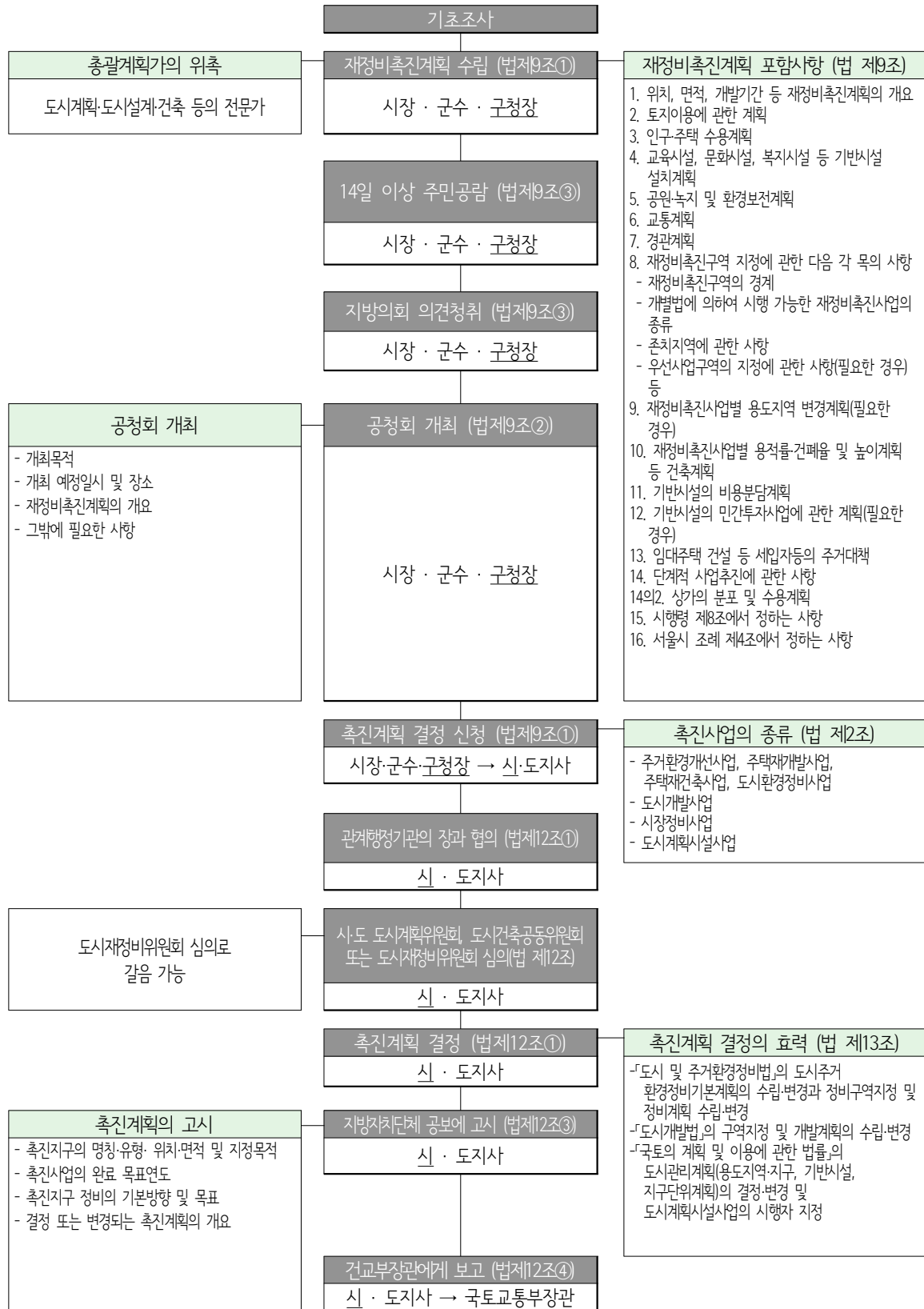
나. 주변지역 현황

- 인접하여 거여택지개발지구, 마천국민임대주택단지, 위례신도시 입지
- 남측으로 장지택지개발지구, 문정동 법조타운, 동남권 유통단지 등 입지
- 북측으로 하남 감일보금자리주택지구 입지

■ 위치도



4. 재정비촉진계획 수립 및 결정절차



5. 주요 추진경위

- 2005. 12. 16 : 거여·마천뉴타운지구 지정고시[서고 제2005-405호]
- 2006. 10. 19 : 거여·마천재정비촉진지구 지정고시[서고 제2006-357호]
- 2008. 08. 28 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정고시[서고 제2008-294호]
- 거여2구역 촉진계획 결정
- 2008. 09. 18 : 거여2구역 사업시행지구 분할(1지구, 2지구)[송고 제2008-54호]
- 2011. 04. 07 : 거여·마천재정비촉진계획(거여2-1구역) 변경결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시
[서고 제2011-90호]
- 2011. 04. 21 : 거여·마천재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2011-98호]
- 마천1·3구역, 거여2구역, 마천시장구역 촉진계획 결정
- 2011. 05. 06 : 거여·마천재정비촉진지구 변경지정[서고 제2011-112호]
- 마천성당·거여새마을지역 촉진지구 편입
- 2011. 09. 08 : 거여·마천재정비촉진계획(거여2-2구역) 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2011-259호]
- 2011. 12. 29 : 거여·마천재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시(경미한 변경)
[서고 제2012-420호]
- 거여2-2구역 측량결과 반영
- 2012. 05. 10 : 거여·마천재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시(경미한 변경)
[서고 제2012-115호]
- 거여2-1구역 측량결과 반영
- 2012. 07. 26 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2012-191호]
- 마천2·4구역 촉진계획 결정
- 2013. 06. 20 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2013-190호]
- 거여2-1구역 일부변경
- 2013. 07. 31 : 마천 2·4구역 실태조사 결과 공고
- 2013. 09. 25 : 마천성당·거여새마을지역 실태조사 결과 공고
- 2013. 12. 26 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시(경미한 변경)
[서고 제2013-446호]
- 거여2구역 경미한 변경
- 2014. 03. 13 : 마천1 재정비촉진구역 지정 취소(대법원 판결)
- 2014. 06. 13 : 마천3 재정비촉진구역 지정 취소(대법원 판결)
- 2014. 11. 06 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2014-378호]
- 존치관리구역 지정 및 지구단위계획 수립
- 2014. 12. 11 : 마천2 재정비촉진구역 해제 고시 [서고 제2014-422호]
- 2017. 02. 23 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2017-55호]
- 마천4 재정비촉진구역 촉진계획 변경수립, 마천2구역 존치관리구역 지정 및 지구단위계획 수립
- 2017. 06. 01 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시[서고 제2017-196호]
- 마천3 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 변경수립
- 2018. 01. 03 : 마천1 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획 변경 서울시 도시재정비위원회 자문
- 2018. 10. 25 ~ 2018. 11. 08 : 거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 변경결정(안) 공람공고

2 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표

1. 기본방향 및 목표

가. 테마설정



나. 목표 및 실천전략

미래상	발전목표	실천전략
건강도시 "HEALTH" (Green-Network Town)	보행 중심의 녹색 교통체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> •지구내 · 외곽을 순환하는 보행자 및 자전거 도로 계획 •대중교통수단을 통한 접근성 향상
	자연과 공존하는 친환경적 개발	<ul style="list-style-type: none"> •성내천 복원을 통한 Green-Blue Network 구축 •구릉지 경관을 고려한 자연 친화적 건축계획 수립
열린도시 "UNITY" (Open Town)	주변 개발계획과 연계	<ul style="list-style-type: none"> •북정~마천의 신교통 수단 연계 •위례신도시 우회도로 개설과 남한산성 입구 정비
	다양한 계층이 공존하는 도시	<ul style="list-style-type: none"> •연도형 상가 조성으로 주민교류 활성화 도모 •다양한 연령층이 이용할 수 있는 복합커뮤니티 시설계획으로 가족·여성 친화적 단지 조성
문화생활도시 "ENERGY" (Culture Town)	고령화시대를 대비한 커뮤니티 문화공간 창출	<ul style="list-style-type: none"> •다양한 연령층이 이용할 수 있는 문화공간 창출 •생활권별 복합커뮤니티 시설 배치로 문화·복지공간 제공
	활력 넘치는 도시문화 창출	<ul style="list-style-type: none"> •마천동길, 마천시장 주변, 마천역 주변을 연계한 걷고 싶은 거리 조성 •마천역 문화광장 조성

2. 주요지표 설정

구 분		현 황	계 획	비 고
인구 및 가구	인 구	47,947인	49,485인	•현황-세대당 2.59인, 계획-세대당 2.6인
	주택호수	8,885호	12,704호	•신설-9,741호, 존치-2,937호
	세대수	18,525세대	18,855세대	•부분임대-846세대, 존치세대-8,242세대 포함 ※신설주택호수+부분임대세대+존치세대
인구밀도(인/ha)		461	474	•위례신도시 181인/ha, •마천국민임대주택단지 209인/ha
교육시설	초등학교	2개소	2개소	•마천초등학교 •남천초등학교
공공편의 시 설	복합커뮤니티 센 터	공공행정 8개소 (6,062m ²)	5개소 (14,184.3m ²)	•소생활권별로 공공행정 및 사회복지시설 복합화 •복합화된 복지커뮤니티 시설의 규모 확충 (거여2동사무소, 인성장애인 복지관)
	미래공공용지	-	1개소 (5,854.9m ²)	•거여2구역
문화·체육시설		-	-	
도 로		21.1%	21.0%	
공원·녹지		0.1% (세대당 0.05m ²)	7.5% (세대당 4m ²)	•구역 면적의 5% 또는 세대당 3m ² 이상 확보 (존치지역 제외 산정)
주 차 장		0.7%	0.3%	

3 토지이용에 관한 계획(변경)

1. 기본구상

가. 기본방향

- 마천역을 중심으로 거여역, 마천시장 등 소생활권 계획
- 소생활권별 기반시설 및 공공문화시설 적정배치
- 사업지구 특성 및 교통여건 등을 고려한 용도 배분계획
- 구릉지 경관을 고려한 친환경적 건축계획 수립 유도

나. HUE(休) CITY¹⁾ 구상

구 분	내 용
열린도시 구상	- 주변지역과의 연계된 교통망 확충 - 걷고 싶은 거리 조성으로 보행환경 개선 및 주민 교류활성화 도모 - 대중교통 활성화 및 성내천 접근성 향상 도모 - 마천역 환승체계 구축 - 복정역~마천역의 신교통수단(Tram) 연계
건강도시 구상	- 성내천 복원을 통한 Green-Blue Network 구축(천마산~성내천~청량산) - 지구내·외곽을 순환하는 보행 및 자전거도로 계획 - 수변공간과의 연계를 통한 바람길 역할 부여
문화생활도시 구상	- 생활권별 복합 커뮤니티공간 조성 및 활성화 - 성내천 주변 문화 및 공공시설 배치 - 가로 정비를 통한 보행공간 개선 - 이용자를 고려한 이벤트, 휴식공간 조성 - 마천역 문화광장 조성



1) HUE CITY : HEALTH(건강도시)-UNITY(열린도시)-ENERGY(문화생활도시)

2. 토지이용계획

가. 기본방향

- 위례신도시, 마천국민임대주택단지 등 주변 개발지역과 연계성 도모
- 사업지구 특성 및 교통여건 등을 고려한 용도배분 및 도로계획
- 생활권을 고려한 기능 적정 배분 및 공공시설의 집산화
- 성내천을 활용하여 주변 녹지축과 친수공간이 연계된 생태체계 구축

나. 용지별 토지이용계획

■ 주거용지

- 생활권 중심을 위요하는 형태의 주거용지를 배치하되 밀도별 특성을 감안하여 적정 분산배치 유도
- 북측 구릉지는 지형특성을 고려하여 테라스하우스형 주거배치
- 마천동길 및 마천시장길변에 연도형 상가를 배치함으로써 걷고 싶은 거리와 연계된 다양한 문화활동 공간으로 활용

■ 준주거용지

- 거여역, 마천역 역세권 일원은 생활권중심 역할을 수행할 수 있도록 기존 준주거용지를 활용하여 지역 주민의 구매활동 및 서비스 활동 제공
- 촉진구역 해제된 마천2구역은 존치관리구역 (일부 지구단위계획)으로 관리

■ 공공시설용지

- 생활권별 이용권을 고려하여 공공시설 배치
- 행정업무 및 주민편의를 도모할 수 있도록 공공행정 서비스시설을 복합화하고, 지역주민 복지향상을 위해 문화, 체육, 복지시설을 복합화하여 커뮤니티센터로 계획

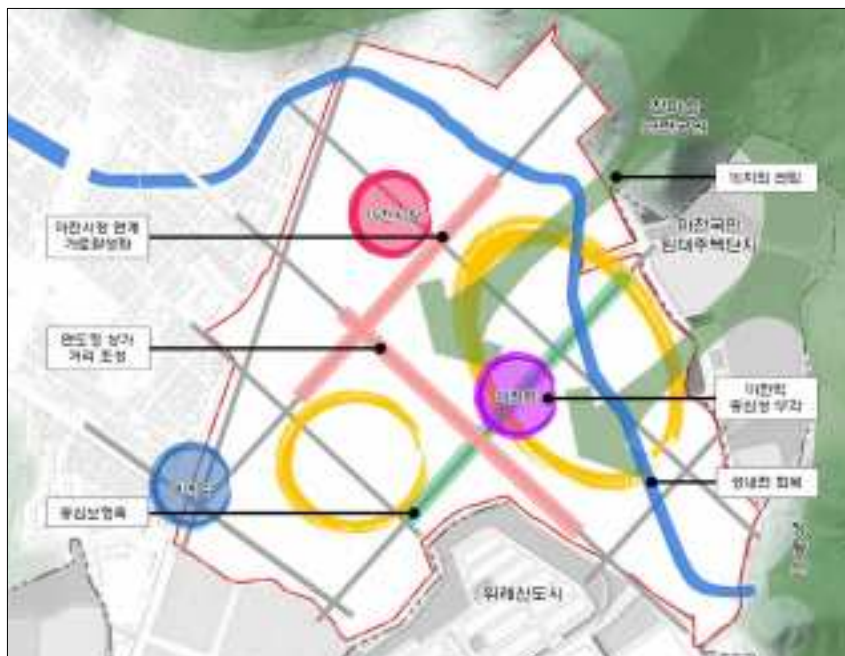
■ 존치관리구역

- 실태조사 결과, 주민 의견에 따라 존치관리구역 지정 및 현황 토지이용 반영

■ 토지이용계획표(변경)

구 분	면 적(m ²)			비율 (%)	비 고	
	기 정	증 감	변 경			
총 계	1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0		
주거 용지	소 계	695,125.2	증) 5,898.0	701,023.2	67.2	
	공동주택	365,042.6 (27,964.0)	감) 7,185.5 (-)	357,857.1 (27,964.0)	34.3 (2.68)	
	준주거	9,699.0	-	9,699.0	0.9	
	종교용지	7,274.9	감) 1,266.5	6,008.4	0.6	
	택시차고지	3,060.0	-	3,060.0	0.3	덕왕기업, 명신운수
	존치관리	310,048.7	증) 14,350.0	324,398.7	31.1	마천1구역 환원
촉진 지구	소 계	348,718.0	감) 5,898.0	342,820.2	32.8	
	도 로	217,490.4	증) 2,134.0	219,624.4	21.0	
	공 원	41,181.7	감) 1,514.0	39,667.7	3.8	
	녹 지	7,569.7	감) 5,025.0	2,544.7	0.2	
	광 장	2,635.8	감) 512.0	2,123.8	0.2	
	하 천	25,811.9	-	25,811.9	2.5	성내천
	학 교	22,448.4	감) 2,104.0	20,344.4	1.9	마천초교, 남천초교
	공공청사	15,530.3	감) 3,093.0	12,437.3	1.2	복합커뮤니티센터
	사회복지시설	-	증) 2,290.0	2,290.0	0.2	
	공공공지	7,289.9	증) 1,195.0	8,484.9	0.8	미래공공용지 (5,639.9m ²) 포함
	주차장	2,041.9	증) 731.0	2,772.9	0.3	
	공용버스차고지	5,218.0	-	5,218.0	0.5	
	유치원	300.0	-	300.0	0.1	
보육시설	1,200.0	-	1,200.0	0.1		

■ How To Make New village





〈 토지이용계획(기정)도 〉



〈 토지이용계획(변경)도 〉

4 인구·주택수용계획 (변경)

1. 기본방향

가. 거주특성을 고려한 주택규모 배분

- 다양한 규모의 주택 공급 : 인접 마천국민임대주택단지 (60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 62.7% : 24.8% : 12.5%)의 소형위주 공급에 따라 주택규모 다양화 필요
- 현황주택호수 이상 공급

나. 주택규모 배분계획 수립

- 주택규모배분 법적기준 및 계획

정비 계획	재정비촉진 계획
- 전체 세대수의 80%이상을 85㎡이하로 건설	- 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(시행령 21조) - 전체 세대수의 20%이상을 60㎡이하로 건설(서울시 조례 제11조) (서울시 고시 제2015-148호)



- 대상지의 거주자 특성 및 인구밀도를 고려한 규모계획 수립
- 전체평형비율 ⇒ 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 45 : 43 : 12
- 분양평형비율 ⇒ 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 33 : 52 : 15

- 임대주택 건립기준 및 계획

관련 규정	건립 기준
- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토부고시 2015-127호)	- 건설 세대수의 15%이상 임대주택 건설
- 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상을 임대주택으로 공급	- 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조, 동법 시행령 제34조, 조례 제21조



- 재정착 확대 및 1인 세대가 많은 지구특성상 소형 규모의 주택 확대를 통한 세대수 확보
- 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 30%이상 or 전체 세대수의 5%이상

2. 인구 및 주택수용계획

현 황	⇒	계 획
8,885호(5.40인/호) (18,525세대, 47,947인)		12,708호(2.6인/호) (18,829세대, 49,495인)

가. 주택규모별 배분계획

- 규모별 배분 비율 ⇒ 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 45 : 43 : 12
- 임대 주택 비율 ⇒ 40㎡이하 : 임대주택 세대수의 30%이상 or 전체 세대수의 5%이상
- 층 수 : 평균 16층 기준
- 평균용적률 : 300%

나. 구역별 주택수용계획

■ 규모별 주택수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비 고	
	기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후		
합 계	12,791	감) 87	12,704	48,498	증) 987	49,485		
사업 구역	소 계	9,876	감) 109	9,767	26,664	증) 930	27,594	2.6인 적용
	60㎡이하	4,563	증) 117	4,680	12,322	감) 154	12,168	
	60~85㎡이하	4,405	감) 338	4,067	11,892	증) 882	12,774	부분임대추가
	85㎡초과	908	증) 112	1,020	2,450	증) 202	2,652	
존치지역	2,915	증) 22	2,937	21,834	증) 57	21,891	2.56인 적용	

※ 현황 주택(호)수는 재정비촉진지구 지정 당시를 기준으로 함

※ 송파구 2017통계연보 세대당인구 적용, 인구수 = 주택수 + 부분임대세대수

■ 구역별 주택수용계획

구 분	현황 (호)	기 정(호)				변 경(호)					
		분 양	임 대	존 치	계	분 양	임 대	존 치	계		
합 계	8,885	7,908	1,862	2,915	12,685	7,958	1,809	2,937	12,704		
재정비 촉진 구역	거여2	1지구	1,096	1,577	368	-	1,945	1,577	368	-	1,945
		2지구	809	972	227	-	1,199	972	227	-	1,199
	마천시장	13	185	-	-	185	185	-	-	185	
	마천1	1,381	2,205	480	-	2,685	2,090	486	-	2,576	
	마천3	1,698	2,052	421	-	2,473	2,052	421	-	2,473	
	마천4	573	1,082	307	-	1,389	1,082	307	-	1,389	
존치관리구역	1,436	-	-	2,915	2,915	-	-	2,937	2,937		
지구편입 (거여새마을, 마천성당)	1,136	-	-			-	-				
마천2구역	743	-	-			-	-				

※ 마천1구역 구역계 변경에 따라 일부 구역 환원 - 존치관리구역 22호 증가

5 교육시설·문화시설·복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

1. 기본방향

가. 생활권별 이용권을 고려한 기능 배치

- 이용자의 접근성, 생활권을 고려하여 3개의 생활권(마천시장, 마천역, 거여역 생활권)별 공공시설 및 근린생활시설 적정 배치
- 계획세대수 및 유입인구 등을 고려하여 적정규모가 되도록 시설규모 계획
- 장래 개발수요에 대비하여 미래공공용지 확보(거여2구역, 마천4구역)

나. 공공시설의 복합화

- 행정업무 및 주민편의를 도모할 수 있도록 공공행정·서비스센터로 관련시설 복합화
- 지역민 복지향상을 위해 문화, 체육, 복지시설을 복합화하여 커뮤니티센터로 계획

다. 접근성을 고려한 계획

- 학교, 복합커뮤니티센터 등은 생활권 중심, 보행자도로체계 등과 연계하여 계획
- 보행동선과 연계하여 이벤트, 휴식 공간 조성

2. 기반시설 설치계획

가. 교육시설

■ 학교 현황(통학권내)

학 교	구 분	소재지	학생수	학급수	학급당인원	비고
초등학교	남천초교	마천동 53	1,367	45	30.4	지구내
	마천초교	마천동 183-4	1,564	47	33.3	지구내
	영풍초교	거여1동 12	1,519	50	30.4	
	거원초교	거여2동 296-1	2,664	62	34.1	
중학교	거원중학교	거여2동 296	869	24	36.2	
	보인중학교	오금동 162	854	24	35.6	
	오주중학교	오금동 59	1,319	35	37.7	
고등학교	송파공고	거여동 331	885	30	29.5	
	보인정보산업고	거여2동 296-1	533	18	29.6	

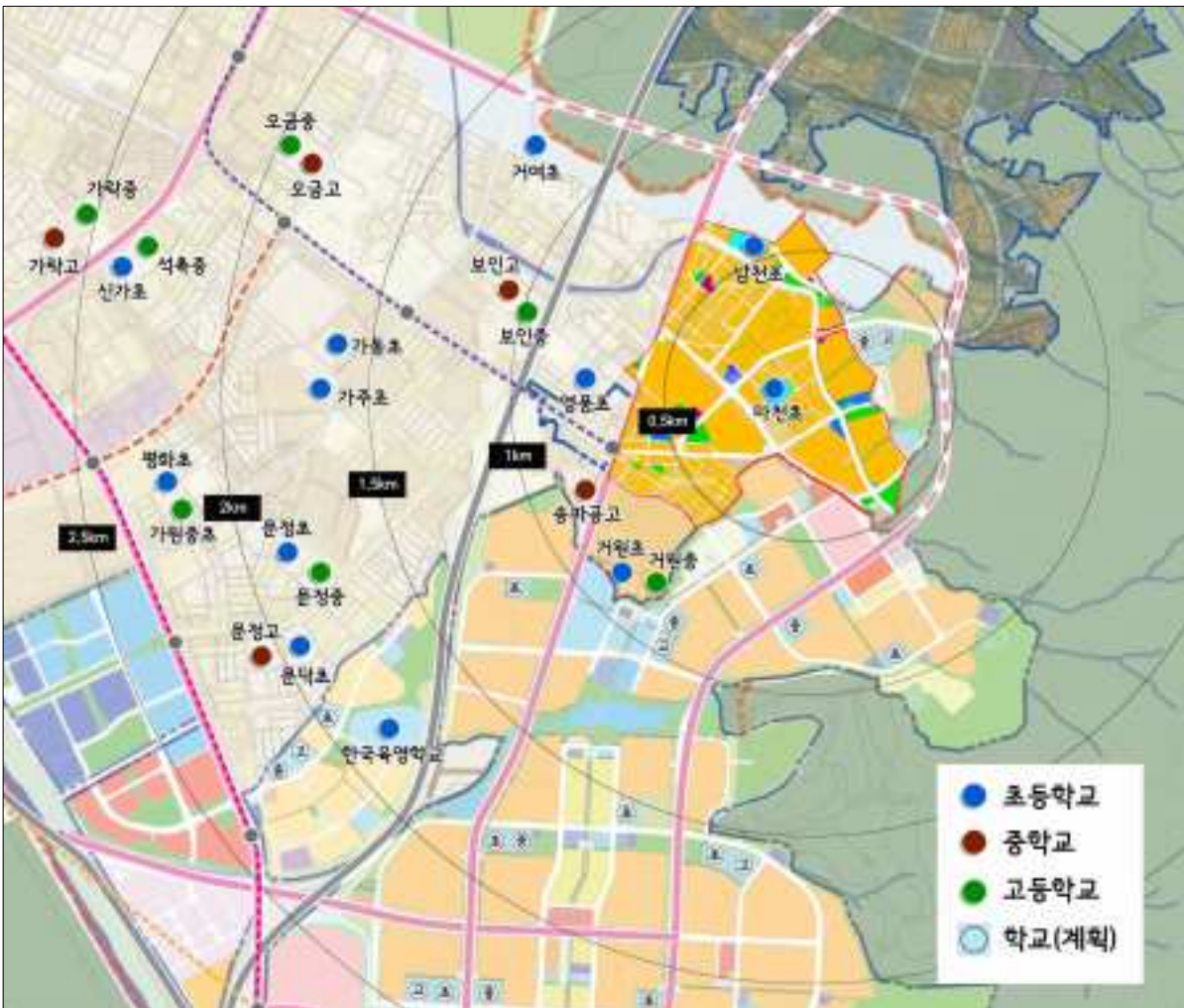
■ 주변지역 학교 신설계획

구 분	마천국민임대주택단지	위례신도시	장지택지개발지구
초등학교	1 개소	10 개소	2 개소
중 학 교	1 개소	5 개소	1 개소
고등학교	1 개소	4 개소	1 개소

■ 계획지표

구 분	거여·마천재정비촉진지구		마천국민임대주택단지		위례신도시		장지택지개발지구	
	인 구	세대수	인 구	세대수	인 구	세대수	인 구	세대수
현 황	47,947	18,525	-	-	-	-	-	-
계 획	49,485	18,855	4,763	1,701	115,000	46,000	18,005	7,000

〈 사업지구 주변 학교 현황 및 계획도 〉



■ 학생수 및 학교 수요 추정

- 서울시 교육청 및 강동교육청 협의 : 학교 신설계획 없음
 - 목표연도인 2029년 학생수는 현재의 84.0% 수준으로 줄어들 것으로 전망(교육인적 자원부)

■ 학교설치 계획

- 거여·마천재정비촉진지구의 계획세대 및 인구수가 감소되고, 사업지구와 인접한 위례e신도시, 마천국민임대주택단지, 장지택지개발지구내 학교가 신설되므로 지구내 추가 신설계획 없음
- 서울시교육청 및 강동교육지원청 협의결과 학생수 감소가 예상되어 학교 신설계획이 없고, 학교수요 추정 및 통학권 분석 결과 대상지내 학교는 현황을 유지하는 것이 바람직하다고 판단



○ 마천1구역내 남천초교 확장용지 폐지

학 교 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		23,214.4	증) 636.0	23,850.4	
마천초등학교	마천동 183-4일대	10,921.0	감) 466.0	10,455.0	면적오기정정
남천초등학교	마천동 67일대	11,993.4	감) 2,104.0	9,889.4	마천1구역내 학교폐지
유치원	마천동 362-20일대	300.0	-	300.0	마천3구역

나. 공공 및 문화·체육시설계획

〈 도입기능 〉

- 소생활권(거여역, 마천역, 마천시장 중심)별로 적정규모의 공공 편익시설 배치
- 토지의 효율적 활용 등을 고려하여 공공시설 복합화
- 공공행정시설 + 사회복지시설 복합화
- 접근성을 고려하여 지구 중심에 문화·체육시설 배치
- 미래의 공공편익시설 수요에 대비하기 위해 지구의 0.4%(4,498.9㎡)를 미래공공용지로 계획(거여2)

필수
기능

- 노인복지, 유아보육, 여성복지
- 주민자치센터
- 의료·사회복지관련 기능간의 유기적 연계

선택
기능

- 도서관, 전시 및 관람기능, 체육시설
- 공공청사(행정수요에 따라 설치)
- 향후 수요파악 후 선택적으로 운영

■ 문화시설, 복지시설 등 기반시설 계획

구 분		면적(㎡)	용 도
계		21,291.2	-
마천시장중심 생활권	사회복지	2,290.0	• 노인복지센터
	공공행정 사회복지	750.0	• 여성지원시설, 여성인력개발센터(여성취업센터)
거여역중심 생활권	공공행정 사회복지	3,254.3	• 기정 공공시설을 활용하여 시설 복합화(시설면적 추가 확보) - 거여2동사무소(주민자치센터, 전자도서관) : 존치 - 치안센터, 유아보육, 노인복지, 여성복지 복합화
	공공공지	1,467.0	• 공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
	미래공공용지	5,639.9	• 공공공지 → 개발수요 발생시 공공시설로 개발
마천역중심 생활권	사회복지	2,788.0	• 기정 인성장애인복지관, 보훈회관 시설 복합화(시설 면적 추가 확보) - 장애인 및 노인복지 관련시설
	공공청사	5,102.0	• 청소년활동시설 및 여성취업센터, 아동보육 등 여성복지시설



〈 공공시설계획 〉

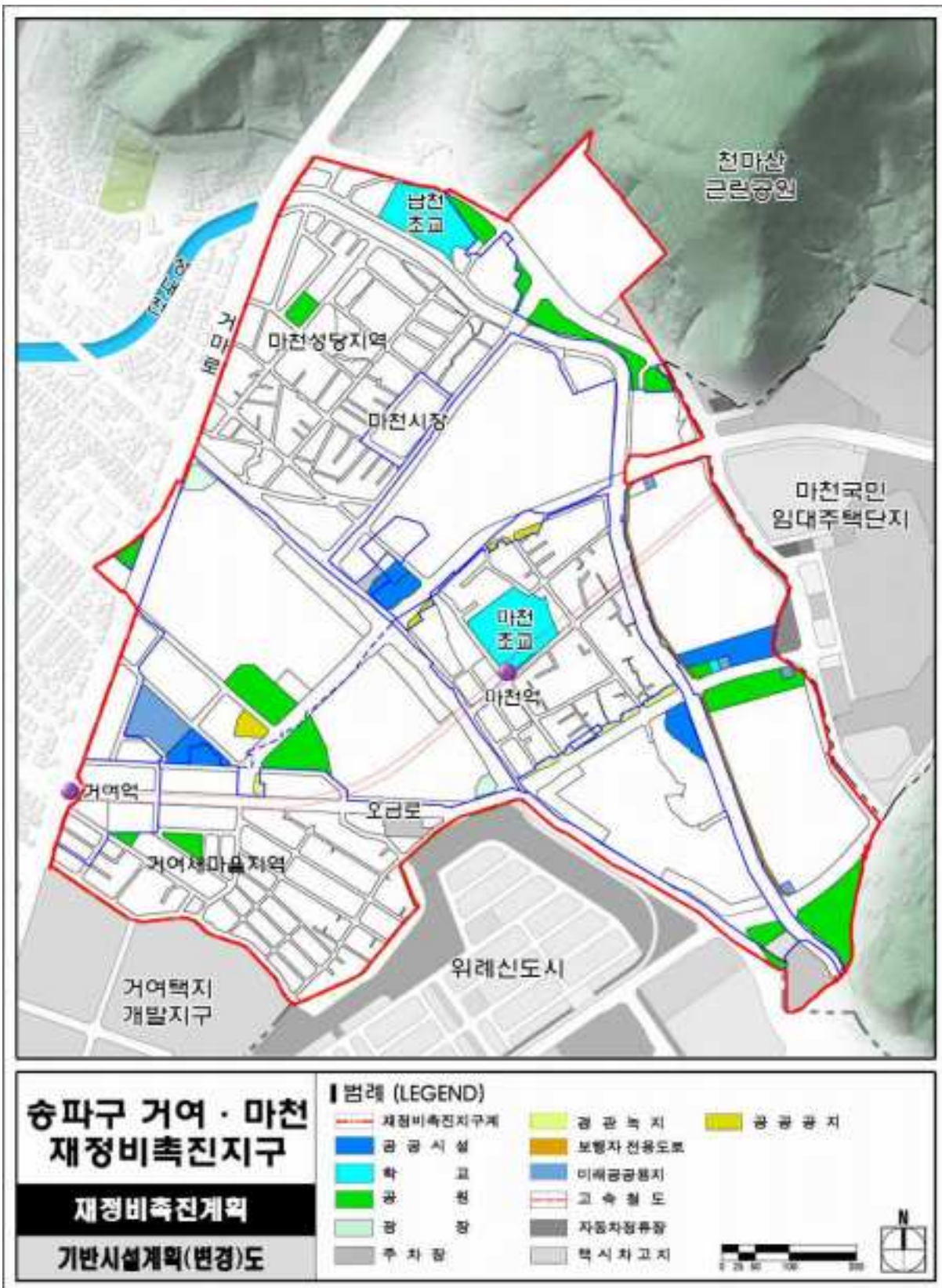


- 전산정보센터/동사무소/문화교실/주민커뮤니티센터
- 지역주민을 위한 문화 및 교육 활성화
- 문화·복지시설을 활용하는 교육시설 확충

〈 공공행정복합화 예시-역삼동 문화복지관 〉



〈 기반시설계획(기정)도 〉



〈 기반시설계획(변경)도 〉

6 [공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)]

1. 기본구상

가. 공원·녹지 확보기준 및 계획

■ 공원·녹지 확보기준

- 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡중 큰 면적 이상 확보(재정비촉진 계획 수립지침 4-5-5)

거여·마천재정비촉진지구			비 고
구 분	현 황	계 획	
공원·녹지율	0.4%	7.53%	
공원·녹지면적	4,242㎡	37,867.6	
1인당 공원·녹지면적	0.09㎡	1.4㎡	
1세대당 공원·녹지면적	0.23㎡	3.9㎡	
공원개소	5개소	14개소	
녹지개소	-	2개소	

■ 공원·녹지 계획

구 분	계	공 원			녹 지
		근린공원	어린이공원	소공원	
개 수	14	1	4	9	2
면적(㎡)	42,212.4	10,569.0	5,648.0	23,450.7	2,544.7

■ 촉진구역별 확보비율

- 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제14조 2항, 동법 시행규칙 제5조 별표2: 도시 및 주거환경 정비법에 의한 5만㎡이상의 정비계획 → 3㎡/세대 또는 구역 면적의 5%이상 중 큰 면적

구 분	확 보					미확보	
	계	거여2	마천1	마천3	마천4	마천시장	존치지역
구역 면적 (㎡)	503,001.8	160,303.8	148,215.0	133,830.0	60,653.0	(9,757)	(59,350.4)
공원녹지면적(㎡)	37,867.6	12,145.4	8,420.2	13,693.0	3,609.0	-	(4,344.8)
공원녹지비율(%)	7.53	7.6	5.7	10.2	6.0	-	-
세대수(세대)	9,767	3,144	2,576	2,473	1,389	(185)	(5,202)
세대당확보면적(㎡)	3.9	3.9	3.3	5.5	2.6	-	-
비 고	-	변경없음	변경	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

※ 마천시장(시장정비사업구역으로 공원·녹지 확보 대상사업이 아님), 구역외(존치 또는 도시계획시설사업)는 공원·녹지 산출에서 제외



〈 공원·녹지계획(기정)도 〉



〈 공원·녹지계획(변경도) 〉

2. 공원·녹지 조성계획

가. 근린공원

■ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표3)

규 모	유치거리	설치기준
10,000㎡이상	500m	제한 없음

■ 향유근린공원

○ 계획방향

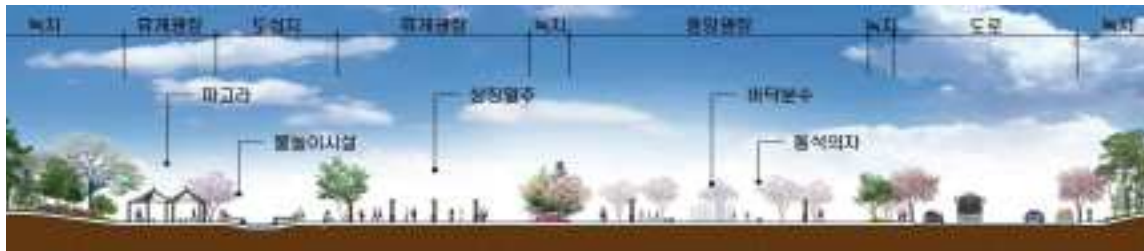
- 조성면적 : 10,822㎡
- 가족과 함께 즐길 수 있는 레저형 근린공원 조성
- 건강하고 쾌적한 여가공간 제공 및 남녀노소 전 연령대가 자유롭게 생활체육활동을 즐길 수 있도록 계획
- 대형목 식재로 입구감과 상징성 부여 및 색다른 공간 연출
- 공원의 이미지 제고를 위한 수공간의 적극 활용

○ 도입시설

- 바닥분수, 도넛지, X-Game장, 배드민턴장, 농구장, 족구장, 향기원, 관찰데크, 휴게시설 등



〈향유근린공원 조성계획〉



〈향유근린공원 단면도 (A-A)〉

나. 소공원 및 녹지

■ 소공원 ③·④·⑤

○ 계획방향

- 조성면적 : 6,505.0㎡(마천1구역 6,322.2㎡)
- 현대인들의 건강욕구에 부합하는 도심속 웰빙공원 조성
- 주민 화합의 장으로서 운동시설 및 다목적광장 조성
- 주민들의 건강을 위한 피톤치드원, 배드민턴장, 체력단련시설 등을 적극 도입

○ 도입시설

- 슐랑광장, 다목적광장, 피톤치드원, 배드민턴장, 체력단련시설, 놀이시설, 휴게시설 등



〈 소공원 조성계획 〉



〈 소공원 단면도 (A-A') 〉

■ 소공원

○ 계획방향

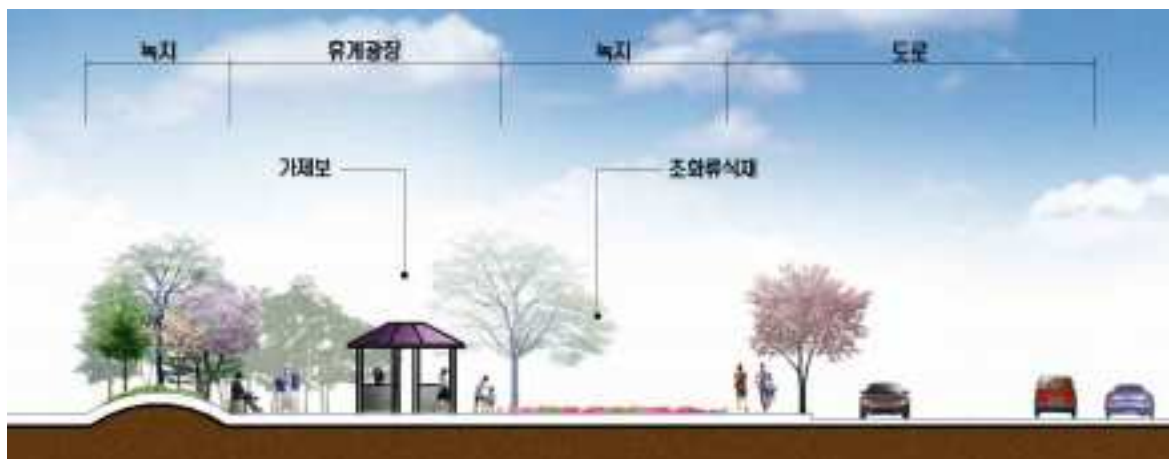
- 조성면적 : 2,689.7m²
- 포켓쉼터개념의 소공원 조성
- 소공원 조성시 공원시설 설치면적은 100분의 20이하로 녹지율 확보를 위해 시설면적 최소화
- 공원의 위요감 해소를 위해 전면부에 야생화원을 조성하여 개방감 부여

○ 도입시설

- 가제보, 연식의자, 야생화원 등



〈 소공원 조성계획 〉



〈 소공원 단면도 (A-A') 〉

3. 환경보전계획

가. 사업시행에 따른 환경영향 및 저감 방안

검토항목		검토 결과	환경현황	대책 및 반영사항
자연 환경	토양포장 우수유출	○	○ 불투수포장도의 변화 및 공사시 우수 유출	○ 촉진계획지구내 체계적인 개발계획에 따라 공원 녹지 등을 최대한 확보함으로 사업시행전에 비해 불투수포장을 감소
	지형변동 절성토균형	○	○ 지하굴착으로 인한 지형변동	○ 촉진지구별 개별공사시 터파기 등으로 지형변화는 있으나 그 영향은 미미함.
	녹지변동 녹지체계	○	○ 녹지대 증가	○ 공원녹지 확보
	습지보전	×	없음	
	비 오 톱	○	○ 녹지대 증가로 비오톱 변화	○ 조경식재로 인하여 주거지비오톱, 상업 및 업무지 비오톱, 공업지 및 도시기반시설지비오톱, 교통시설 비오톱, 조경녹지비오톱 등이 형성됨
생활 환경	일 조	○	○ 건축물 설치계획에 따라 일조 영향예상	○ 장래 토지이용변화에 부합하는 재정비 촉진계획의 높이 제한으로 일조영향 최소화
	바 람	○	○ 건축물 설치계획에 따라 바람 변화 예상	○ 지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화
	경 관	○	○ 고층의 높은 경관으로 변화	○ 주변 건축물 및 인근 주거지와와의 스카이라인을 고려하여 층고계획 수립
	에 너 지	○	○ 사업시행으로 인한 에너지 수요 증가	○ 에너지 사용효율의 극대화를 위한 기자재 사용 및 에너지 절약을 위한 고효율기기 사용
	환경오염	○	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사장비 사용에 따른 비산 먼지발생 ○ 계획인구 및 유발인구에 의한 오수발생 ○ 건설폐기물 및 운영시 생활 폐기물 발생 ○ 공사시 작업장비에 의한 소음 및 운영시 인근 도로변의 차량 소음발생 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획지구내 개별공사시 경계부에 방진망 설치 ○ 세륜세차시설 설치운영, 살수차량 운행 ○ 오수관거를 이용 차집하여 하수종말처리장으로 연계 처리 ○ 서울시, 송파구 상위계획과 연계하여 처리 ○ 건설폐기물은 분리수거 후 위탁처리 ○ 운영시 분리수거함을 이용 분리수거하여 송파구 폐기물 처리계획에 따라 처리 ○ 공사시 지구 경계부에 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용

주) × : 해당사항 없음, ○ : 환경영향 예상됨

나. 위례신도시 건설에 따른 영향예측 및 저감 방안

항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측	저감방안
대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현황조사결과(12개 지점) <ul style="list-style-type: none"> - PM-10 : 47.1~62.3$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - SO₂ : 0.007~0.013ppm - NO₂ : 0.025~0.034ppm - CO : 0.72~1.03ppm - O₃ : 0.010~0.023ppm - Pb : 0.013~0.036$\mu\text{g}/\text{m}^3$ → PM-10, NO₂의 경우 대부분 지점에서 연간환경기준 상회 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 투입장비에 의한 배기가스와 부지정지시 비산먼지 발생 <ul style="list-style-type: none"> - 주변지역 예측농도(24시간) <ul style="list-style-type: none"> · PM-10 : 64.22~81.07$\mu\text{g}/\text{m}^3$ · NO₂ : 34.43~43.45ppb → 24시간환경기준 하회 - 운영시 연료사용, 소각장운영, 교통량에 따른 사업지구 내부 연간 평균 예측농도 <ul style="list-style-type: none"> · PM-10 : 47.3055~59.8044$\mu\text{g}/\text{m}^3$ · NO₂ : 30.5989~43.1695ppb · SO₂ : 8.4063~16.8049ppb · CO : 727.94~1,011.34ppb - PM-10(일부지점), NO₂(전지점)에서 환경기준 초과 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 자재운반차량 적재관리 - 주행속도의 규제 - 주기적인 살수 실시 - 세륜세차시설의 설치, 운영 - 방진망 설치 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 공원 및 녹지조성 - 사업지구내부 습지 원형보존 - 녹지지역 대기오염 정화 수종의 밀집식재
수질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수처리장 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 종량, 탄천, 서남, 난지 하수처리장 - 성남시 : 성남 하수처리장 ○ 하천수질현황 (BOD 기준) <ul style="list-style-type: none"> - 탄천 18.2~18.9mg/L (Ⅵ등급(매우나쁨)) - 창곡천 5.2~24.9mg/L (Ⅲ등급(보통)) - 잠지천 1.5~3.5mg/L (Ⅰb(좋음)) - 학암천 6.8mg/L (Ⅳ등급(약간나쁨)) - 복우천 76.4mg/L (Ⅵ등급(매우나쁨)) ○ 지하수질현황 <ul style="list-style-type: none"> - 골프장내 작용수외에는 모든 지점에서 먹는물의 수질기준 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 토공작업에 의한 토사유출 및 SS증가 - 토사유출 : USLE 채택 - 공사시 투입인부의 생활오수 발생 : 약26.9m³/일(BOD부하량 7.4kg/일) ○ 이용시 <ul style="list-style-type: none"> - 계획오수량 <ul style="list-style-type: none"> · 성남시 : 15,872m³/일 · 송파구 : 21,089m³/일 · 하남시 : 10,336m³/일 - 비점오염원에 의한 오염(BOD) <ul style="list-style-type: none"> · 개별배출부하량 : 422,006kg/일 · 개별삭감량 : 92,635kg/일 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 임시침사지검 저류지 3개소 설치 - 침사지 8개소 설치 - 가배수로 설치 - 공사시 오수처리시설 설치 (BOD, SS 20mg/l 이하로 처리) ○ 이용시 <ul style="list-style-type: none"> - 오수처리계획 <ul style="list-style-type: none"> · 송파구 탄천하수처장에서 처리 · 성남시·하남시 복정하수처리장에서 처리 ○ 이용시 우수배제계획 수립 ○ 비점오염원 처리 <ul style="list-style-type: none"> - 지구내 우수 배수구역별 처리시설을 설치
소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - 일반지역 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 : 52.1~57.4dB(A) · 야간 : 50.0~50.1dB(A) → 일반지역 환경기준 초과 (주간 55dB(A), 야간 45dB(A)) - 도로변지역 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 : 54.8~67.5dB(A) · 야간 : 51.0~61.0dB(A) → 도로변 환경기준 초과 (주간 65dB(A), 야간 55dB(A)) ○ 진동측정결과 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 : 22.0~35.3dB(V) · 야간 : 19.6~33.4dB(V) → 생활진동 규제기준 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 영향예상지점 : 14개지점 - 11개지점에서 공사장 소음규제기준 (65dB(A))초과 · 공사소음 63.5~90.3dB(A) - 전지점 생활진동규제기준 65dB(V) 만족 ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 서울외곽고속도로 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 62.7~81.3dB(A) · 야간 56.8~75.4dB(A) - 사업지구 내부도로 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 50.4~76.2dB(A) · 야간 44.0~69.5dB(A) → 일부 지점 소음환경기준 초과(주간 65dB(A), 야간 55dB(A)) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 주간 작업 실시 - 건설공사장 소음관리 요령 (환경부, 2003.9) 준수 - 가설방음판넬을 설치 (H=3.0~6.0m, L=5,470m) - 공사장비 조절(9개소) - 작업시간 제한(6개소) ○ 운영시 <ul style="list-style-type: none"> - 서울외곽고속도로 <ul style="list-style-type: none"> · 층고제한(6층~15층) · 직각배치, 완충녹지 확보 · 방음벽 설치(H=9~14m) - 내부도로 <ul style="list-style-type: none"> · 건축선 이격, 완충녹지 확보 · 공동주택 직각배치 · 저소음 포장공법 적용 · 방음벽, 마운딩 설치

다. 마천국민임대주택단지 건설에 따른 영향예측 및 저감 방안

항목	현황	사업시행으로 인한 영향예측·분석	저감방안
대기질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - 대기환경기준 설정 6개항목 조사결과 전 항목이 서울시 장기 대기질환경기준치 이내로 조사 - PM-10 : 40~45$\mu\text{g}/\text{m}^3$ - CO : 0.5~0.6ppm - SO₂ : 0.004~0.005ppm - O₃ : 0.018~0.020ppm - NO₂ : 0.019~0.023ppm - Pb : ND~0.019$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부지조성 공사시 대기오염확산 예측결과(서울시 대기환경기준과 비교) <ul style="list-style-type: none"> - PM-10 : 47.9~77.2$\mu\text{g}/\text{m}^3$ → 공동주택 및 가옥에서 기준치 초과 - NO₂ : 23.5~37.6ppb → 기준치 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 진·출입로 우선포장 실시 - 토사운반차량 및 공사장비에 대한 규제 - 사업지역내 주기적 살수 (살수차 운행 - 2대) - 세륜·측면살수시설 설치 : 2개소 - 가설 방진망 설치 : 가설방음판넬과 연계
수질	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하천현황 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지역내 지방 2급하천인 성내천이 발원하여 한강으로 유하함 ○ 상수원 보호구역 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지역이 속한 서울시에는 잠실상수원보호구역이 지정되어 있으나 사업지역과 약 6.9km 이격되어 위치함 ○ 수질 측정현황 <ul style="list-style-type: none"> - 하천수질 <ul style="list-style-type: none"> · BOD : 2.7~6.6mg/l (환경기준 II~IV등급) · SS : 23.7~41.7mg/l (강우후의 영향으로 인해 혼탁한 상태로 측정됨) · 대장균군수 : 2,767~5,333수/ml(환경기준 III~IV등급) · 중금속물질은 대부분 검출한계 이하임 - 지하수질 : 전지점 / 전항목에서 먹는물 수질기준 만족 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사시 <ul style="list-style-type: none"> - 부지정지 공사시 배수구역을 설정하였는 바, 각 배수구역별로 3.33 ~11.78ton/일의 토사유출이 예상 - 건설인부에 의한 오수배출 : 3.04m^3/일 ○ 이용시 <ul style="list-style-type: none"> - 계획인구에 의한 오수배출 : 2,262m^3/일 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 강우시 토사유출 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> - 공기조정을 통해 토목공사는 가급적 건기에 시행 - 발생사면에 대한 조기안정 및 조기식재 - 도수로에 토사유실 방지포(비닐)등 설치 - 배수구역별 침사지 설치 (4개소) ○ 투입인력에 의해 발생하는 오수처리 <ul style="list-style-type: none"> - 단독정화조(3.6m^3/일) 설치후 방류수는 탄천하수종말처리장으로 이송처리 ○ 이용시 오수처리대책 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체와 협의하여 탄천하수종말처리장으로 이송처리토록 유도
소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소음측정결과 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지역 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 : 43.8 ~ 50.7dB(A) · 야간 : 39.6 ~ 43.5dB(A) → 소음환경기준(일반지역 “나” 기준 만족) ○ 진동측정결과 <ul style="list-style-type: none"> · 주간 : 16.8 ~ 19.5dB(V) · 야간 : 15.2 ~ 16.8dB(V) → 생활진동규제기준(주·야간 각 65dB(V), 60dB(V) 만족) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본선 공사시 총 4개 지역에서 생활소음규제기준(70dB(A))을 초과하므로 저감대책의 수립이 요구됨 ○ 부지경계선 40m 이격시 진동도는 60dB(V)로서 영향대상지역 모두 생활진동규제기준을 초과하므로 이에 대한 저감대책을 강구하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 장비의 효율적인 투입으로 소음발생 최소화, 공사 장비 분산 투입 ○ 공사장비 저속(20km/hr) 운행 ○ 공사장비 소음방지를 위하여 총 4개소에 가설방음판넬(H=4m) 설치 ○ 노후한 공사장비 가능한 사용 억제

7] 교통계획(변경) : 교통성 검토서 별도 첨부

8] 경관계획(변경)

1. 기본방향

가. 자연과 조화된 도시경관의 창출

- 성내천과 천마산근린공원의 자연경관 및 조망을 고려한 주동계획
- 천마산근린공원의 지형에 순응한 주거형태로 구릉지 경관보호
- 천변 열린 공간을 확보하고 자연 상태를 유지하는 트임과 안락한 경관계획
- 성내천의 자연흐름과 조화되는 변화형 스카이라인 계획

나. 장소별 다양한 층수 조화로 변화 있는 도시경관구축

- 청량산입구 중·저층위주 군집형 스카이라인 계획
- 지구 진입부 및 지구중심부의 고층 군집형 스카이라인을 계획하여 상징적 경관 연출

다. 도시적 맥락을 유지하는 가로경관 형성

- 도시 활동 체계성을 고려한 변화 있는 가로변 도시경관
- 휴먼스케일의 활동성 있는 가로분위기 형성
- 기존 건축물과 주변 개발계획이 연계된 조화로운 경관계획
- 건축물유형 및 경관요소를 다양하게 도입하여 변화 있는 가로경관 형성

2. 경관계획

가. 도시경관 계획

- 위례신도시에서의 경관
 - 지구 랜드마크가 되는 지구중심부에 고층주동을 배치함으로써 주요 조망점 및 시각적 개방감을 확보하고, 청량산 입구는 자연지형과 조화를 이루도록 계획
- 거마로변에서의 경관
 - 지구 진입부는 재정비촉진지구의 상징적인 고층주동을 배치하고, 구릉지는 천마산근린공원의 자연경관과 조화를 이루도록 계획
- 마천국민임대주택단지에서의 경관
 - 마천국민임대주택단지에서 지구내로 바람길 및 통경축을 확보하고, 순차적인 층수계획으로 파노라마 경관을 고려한 스카이라인 구성
- 마천역주변 광장과 마천초등학교를 기준으로 지구내 저층군을 형성하여, 지구내에서 외부로 조망확보는 물론 재정비촉진지구 전체 스카이라인이 고층에서 저층으로, 저층에서 고층으로 단계적으로 변화하도록 함에 따라 다양한 도시경관창출이 가능토록 함

① 위례신도시에서의 도시경관



② 거마로변에서의 도시경관



나. 주요공간별 경관 특성화 계획

■ 공간별 특성화 계획

지구중심부 및 지구진입부	- 지구중심부 및 진입부에 랜드마크를 위해 고층을 배치
성내천변	- 단조로운 경관을 배제하고 구간별로 다양한 층수를 계획하되 천변은 낮게, 고층은 천변과 이격시켜 배치 - 공원을 조성하여 오픈스페이스를 확보하고 공원측은 중층주동배치를 유도하여 천변 개방감 확보
생활가로변	- 견고 싶은 거리로 조성하고, 연도형 상가 및 중·저층 주거동을 배치하여 휴먼스케일의 가로경관 형성
구릉지변	- 자연지형을 최대한 이용하여 4층 이하의 테라스 하우스를 계획하여 자연경관에 순응할 수 있는 배치계획 수립



다. 아파트단지 경계부 계획

■ 개방형 경계부

- 각 구역별 아파트단지의 담장을 개방함으로써 도시가로 경관성 증진, 주변환경과 이질감 감소, 가로녹지의 확보, 보행의 즐거움을 향상시키도록 한다.
- 각 구역별로 단지중심의 폐쇄적인 형태를 벗어나 지구 전체의 커뮤니티 증진에 기여
- 개방형 경계부는 화단 및 분수대를 설치하거나, 가로공간에 벤치를 두어 휴게공간 제공
- 단지와 단지간 개방으로 감시기능 향상
- 주로 집산도로 주변에 개방형 경계부를 계획하되, 어느 정도 내부를 차단 할 수 있는 수목 식재
- 내부공간의 바닥조명을 설치하여 단지뿐 아니라 보도의 야간경관 증진



■ 수림형 경계부

- 아파트 단지 안에 방음이나 시선의 차단을 목적으로 나무를 빽빽하게 심어 폭3m이상, 높이1.8m이상 되게 수림 형성
- 주로 간선도로변의 소음과 기타 공해발생원으로부터 보호하기 위해 경계부를 수림형으로 계획
- 가로에 녹지를 배치함으로써 도시 경관 및 환경친화성 제고



9 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)

1. 주택재개발사업부문

가. 기본방향

- 지구내 재정비촉진사업 (주택재개발, 재건축)의 원활한 진행을 위하여 「도시 및 주거환경정비기본계획」상의 정비예정구역으로 변경하고, 구역지정 및 개발에 대한 주요 기준 제시

나. 도시 및 주거환경정비기본계획 변경

- 거여·마천 재정비촉진지구내 재정비촉진구역에 대한 구역지정 및 개발에 대한 주요 가이드라인을 제시하여 주거환경개선 및 도시기능 활성화 유도

■ 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 : 주택재개발사업 부문

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기정	거여2	C	거여동	202	16.0ha	230%	-	60%	1	주택재개발	전면개발
기정	마천1	C	마천동	194-1	17.1ha	210%	-	60%	2	주택재개발	전면개발
변경	마천1	C	마천동 (1-1확지)	194-1	14.8ha	210% (150%)	-	60% (60%)	3	주택재개발	전면개발
변경	마천3	C	마천동	283	13.4ha	210%	-	60%	3	주택재개발	전면개발
기정	마천4	C	마천동	323	6.1ha	210%	-	50%	3	주택재개발	전면개발

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

※ 용적률, 건폐율, 층수는 재정비촉진계획에 따름



< 정비예정구역 결정도 >

10 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

1. 재정비촉진구역의 경계

가. 기본방향

- 주거환경 개선과 기반시설 확충 및 도시기능 회복 도모
- 토지이용계획을 고려한 사업추진의 연속성 확보
- 재정비촉진구역의 정형화 및 동일한 기반시설 분담 도모
- 촉진구역 지정요건에 충족되지 않는 지역과 기개발구역, 기반시설이 비교적 양호하거나 자력개발이 가능한 지역은 존치지역으로 지정
- 마천시장 구역은 시장정비사업으로 추진

나. 구역지정 기준

- 촉진구역 : 아래와 같은 사업 요건이 충족되는 지역으로 정비계획 수립대상 지역
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업
 - 「도시개발법」에 의한 도시개발사업
- 존치지역 : 촉진사업의 추진 필요성은 인정되나 촉진구역 지정요건이 충족되지 않는 경우로 향후 사업실현성을 고려하여 지정하는 지역, 추후 촉진구역의 지정요건 충족시 촉진구역 지정과 촉진계획 수립
 - 존치정비구역(3년 이내)
 - 존치관리구역(그 외) : 존치시설 등

- 촉진구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 ①항 규정에 의한 재정비촉진계획 수립
- 존치정비 및 존치관리구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 규정에 의한 기본계획상 개발방향 제시

다. 촉진구역 지정요건 완화 및 구역계 결정

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업을 시행하고자 하는 재정비촉진구역의 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 시행령 제12조의 규정에 의하여 지정요건(호수밀도, 세장형이거나 부정형인 토지 및 과소토지의 비율과 주택접도율)을 20% 완화하여 재정비촉진구역으로 지정할 수 있음 (2012년 8월 2일 폐지)
- 건축배치 및 토지이용의 효율성 증진을 위해 부지의 정형화를 고려한 구역계 결정

〈 촉진구역별 지정요건 검토 〉

구 분		면 적 (㎡)	호수밀도 (호)	노후도 (%)	접도율 (%)	과소필지(%)	구역지정 가능여부	사업방식의 종류	비고
주택 재개발 지정요건	기준	10,000 이상	60호이상	67%이상	40%이하	40%이상	-	-	-
	완화	30,000 이상	48호이상	완화없음	32%이하	32%이상	-	-	-
주택재건축 지정요건		10,000 이상	노후·불량건축물수(1/2)일 경우→15년이상 다세대 및 다가구 비율이 30%이상일 경우						
거여2	160,303.8	87.6	79.6	29.3	14.8	○	주택재개발	-	
마천시장	9,757	-	-	-	-	○	시장재건축	-	
마천1	148,215	61.5 (2017년)	69.4 (2015년)	77.2	22.4	-	주택재개발	-	
마천3	133,830	63.45 (2015년)	70.1 (2015년)	87.9	17.0	○	주택재개발	-	
마천4	60,653	57.9	68.0 (2015년)	78.9	14.8	○	주택재개발	완화	

※ : 요건 충족 조항, : 재정비촉진구역 지정요건 완화 조항(폐지)

※ 마천시장구역 : - “전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법” 에 의한 시장정비사업
 - 동법 부칙 제5조(시장재개발, 재건축에 관한 경과조치)에 의거하여 시장재건축사업으로 추진

※ 마천1구역 : - 마천2구역 부지편입으로 인한 구역변경으로 지정요건 변경

※ 마천4구역 : - 마천2구역 부지편입으로 인한 구역변경으로 지정요건 변경

2. 재정비촉진사업의 종류

가. 사업요건 및 지역특성을 고려한 사업방식 도입

- 기성시가지 여건에 맞는 사업방식 도입
- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발, 주택재건축사업
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」에 의한 도시계획시설사업
- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업

나. 사업시행계획

사업방식		사업구역	시행자
촉진구역	주택재개발사업	거여2, 마천1, 마천3, 마천4	민간(조합)시행
	시장정비사업(시장재건축)	마천시장	민간(조합)시행
존치지역	도시계획시설사업	존치구역내 도시계획시설 (성내천복원, 오금로, 마천동길)	협의시행



[주택재개발]



[주택재건축]



[도시계획시설사업]



[시장정비사업]



〈 재정비촉진구역별 사업방식 〉

3. 존치지역에 관한 사항

가. 기본방향

- 신축건물 등의 양호한 건축물이 입지하고 있는 획지 또는 기반시설이 비교적 양호하거나 자력 개발이 가능한 지역은 존치
- 촉진사업의 필요성이 인정되나, 촉진구역 지정요건에 충족되지 않는 경우 향후 사업실현 가능성을 고려하여 존치지역으로 지정(요건 충족시 촉진구역으로 변경 지정)
- 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 인근 촉진구역의 계획과 조화를 이룰 수 있도록 함

나. 존치지역의 세분

구 분	성격 및 관리기준	지 정 구 역
존치 정비 구역	<ul style="list-style-type: none"> • 촉진구역의 지정요건에 해당하지 않으나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 촉진사업요건에 해당할 수 있거나, 촉진사업의 필요성이 강한 구역(3년 이내의 시간의 경과에 의해 지정요건을 충족시킬 수 있는 지역) • 계획적 관리를 위하여 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 	-
존치 관리 구역	<ul style="list-style-type: none"> • 실태조사 결과에 따라 촉진구역 지정을 하지 아니하고 존치관리구역으로 관리할 지역 • 존치관리구역 내 기존 거여지구 지구단위계획구역에 대해 지구단위계획구역 재지정 • 기반시설 또는 양호한 건축물이 입지하고 있어 기존의 시가지로 유지 관리(개별법)할 필요가 있는 구역 • 촉진지구 해제에 따른 존치관리구역 관리 및 지구 내 기존 마천지구 지구 단위계획구역에 대해 지구단위계획구역 변경 및 계획수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 마천성당 · 거여새마을구역 • 거여2 지구단위계획구역 (거여새마을구역 내) • 존치시설(기존아파트, 양호한 건축물) • 마천2구역, 마천지구 지구단위계획구역(마천2구역 내)

다. 촉진구역 및 존치지역 지정

구 분	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비 고	
		기정	증감	변경				
촉진지구	-	1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0	-	-	
촉진구역	소 계	536,341.80	감 23,583.0	512,758.8	51.4	-	5개소	
	거여2 구역	1지구 거여동 180일대	98,453.7	-	98,453.7	9.4	주택재개발	-
		2지구 거여동 234일대	61,850.1	-	61,850.1	5.9	주택재개발	-
	마천시장구역	마천동 140-3일대	9,757.0	-	9,757.0	0.9	시장재건축	-
	마천1구역	마천동 194-1일대	171,798.0	감 23,583.0	148,215.0	14.2	주택재개발	-
	마천3구역	마천동 283일대	133,830.0	-	133,830.0	12.8	주택재개발	-
	마천4구역	마천동 323일대	60,653.0	-	60,653.0	5.8	주택재개발	-
존치관리구역	소 계	507,501.40	증 23,583.0	531,084.4	46.5	-	5개소	
	존치시설	-	118,739.4	증 27,367.0	14.0	-	-	
	마천성당	마천동 93-5일대	163,480.0	-	163,480.0	15.7	-	-
	거여새마을	거여동 549일대	123,282.0	-	123,282.0	11.8	-	-
	마천2구역 (마천지구단위계획)	마천동 183일대 (마천동 307-43일대)	84,728.0 (12,485.0)	감 3,784.0	80,944.0 (12,485.0)	7.8 (1.2)	-	마천1 편입
	거여2지구단위계획	거여동 37일대	17,272.0	-	17,272.0	1.7	-	-

4. 존치지역의 관리 및 정비계획

가. 기본방향

- 재정비촉진계획의 결정고시 이후 존치지역에 전체 조화 및 난개발방지 등을 위한 관리방안 모색
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시 및 주거환경 정비법」 등 관련 법령에 따라 존치지역 설정

나. 존치지역의 지정기준

- 신축건물 등의 양호한 건축물이 입지하고 있는 획지 및 기반시설이 비교적 양호한 지역으로 자력개발 유도가 필요한 지역
- 촉진구역의 지정 필요성이 인정되나 촉진구역 지정요건에 충족되지 않는 경우 또는 실태조사 등 주민의견에 따라 사업을 원치 않는 경우 향후 사업 실현 가능성을 고려하여 존치지역으로 지정

■ 촉진사업의 필요성이 인정되는 지역

구 분	대 상 지 역
존치정비구역	- 3년 이내 촉진구역 지정이 가능한 구역
존치관리구역	- 3년 이내 촉진구역 지정이 가능하지 않는 구역

※ 기준년도 : 2011년

■ 아파트

- 도시 및 주거환경 정비법 등 개별법에 따라 재건축 여부를 판단하는 아파트. 다음 사항을 만족하는 경우 촉진계획 변경시 사업시행자와 협의를 통해 구역 포함 여부를 검토함
 - 촉진구역지정요건 시행시기, 사업방식 등 촉진사업 추진에 지장을 초래하지 않을 것
 - 자체사업시행이 불가하고, 촉진구역 사업주체의 요구가 있을 것
 - 촉진구역 건축계획과 부조화(층수, 방향 등)를 이루거나, 구역 정형화를 위해 필요하다고 인정될 것

※ 도시 및 주거환경 정비법 시행령 별표1 (공동주택지 재건축 요건)

- ① 건축물의 멸실로 안전사고 우려가 있는 지역
- ② 재해 등의 우려로 신속한 정비사업 추진 필요
- ③ 노후불량 건축물 (공동주택 노후불량 20년 +α)로서 200세대 이상이거나 부지면적 1만㎡ 이상
- ④ 3이상의 공동주택단지가 밀집된 지역으로 안전진단 실시결과 2/3이상의 주택 및 주택단지 재건축필요 판정

○ 대상지내 아파트 : 총 6개소 (38,420㎡, 7.2%)

명칭	위치	면적(㎡) ¹⁾	호수	층수	건축년도
① 현대아파트	거여동 44외	11,199	280	12	1992
② 블레스아파트	거여동 45-1	1,451	27	7	2005
③ 금호베스트빌	마천동 575	7,229	215	14~19	2002
④ 금호어울림2차	마천동 319	8,734	173	12	2006
⑤ 금호아파트	마천동 304	5,952	199	18	1998
⑥ 현대그린빌	마천동 181	3,855	70	10	1998
계		38,420	964	-	-



주1) 토지대장상 면적

■ 일반건축물

- 일반건축물 중 다음의 경우에 해당되어 현황을 유지하는 시설
 - 재정비촉진계획의 기본방향 및 토지이용계획 등 사업계획에 저촉되지 아니한 건축물의 경우
 - 신축건축물로서 상태가 양호한 건축물 및 문화복지시설
 - 문화재로 지정된 시설 및 보존 가치가 있는 문화재
 - 당해 건축물 등의 존치가 철거하는 것보다 공익성 또는 경제적으로 유리한 공공시설
 - 신축건축물(뉴타운 지구 지정일 이후)로서 상태가 양호한 종교시설
 - 종교법인이 토지 및 건축물을 모두 소유한 종교시설
- 재정비촉진계획 수립시 주변 여건변화 등에 따라 구역에 포함될 필요성이 있을 경우 사업시행자와 협의를 통해 구역에 포함할 수 있도록 함단, 촉진구역 지정 요건, 사업시행시기, 사업방식 등에 영향이 없는 경우를 원칙으로 함

○ 대상지내 일반건축물 : 총 5개소 (23,786.0㎡, 4.5%)

명칭	위치	면적(㎡) ¹⁾	호수	층수	건축년도	
① 거여동사무소	거여동 195-1	1,305	1	5	2005	
② 마천초등학교	마천동 183-4외	11,446	2	4~5	1977	
③	송파보훈회관	마천동 211-45	422	1	3	1995
	인성장애인복지관	마천동 211-90외	724	1	4	1996
④ 남천초등학교	마천동 53	9,889	1	4	1983	
계		23,786	6	-	-	



주1) 토지대장상 면적

■ 기타 존치지역경우

- 거여역 주변 지역

다. 존치지역의 관리계획

- 재정비촉진지구는 뉴타운지구 지정과 함께 건축허가 제한(2005. 12. 16), 촉진지구 변경·지정으로 개발행위허가 제한(2006.10.19)을 받고 있음
- 재정비촉진계획결정 후 촉진구역 및 존치정비구역의 관리계획
 - 도시 재정비촉진을 위한 특별법 제8조제2항에 따라 재정비촉진계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물을 설치할 수 없음. 필요시 관계 법령에 의한 행위제한 시행
 - 기존건축물은 「송파구 공고 제2005-77호 건축허가 제한」을 준용하여 유지관리
 - 기존건축물 중 다음과 같은 건축행위에 대해서는 관계부서 협의를 통해 행위허가 처리 가능(단, 조합설립인가구역은 사업시행자의 의견을 받아 처리)
 - 건축·대수선 행위 : 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위한 시설(승강기, 계단 등)
 - 용도변경 행위 : 가능(단 구분소유권 주택으로 용도변경 불가)
- 존치관리구역의 관리계획
 - 존치관리구역 : 도시 및 주거환경정비법, 건축법 등에 의해 건축 가능하도록 관리하되, 재건축 또는 사업구역 포함 개발시 주변시설물과 조화를 이루도록 사업추진(필요시 관계 법령에 의한 행위제한 시행)
 - 지구단위계획구역 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 거여2지구 지구단위계획 결정 내용에 따라 건축 가능

※ 관계법령

도시 재정비촉진을 위한 특별법 제8조 (행위 등의 제한)

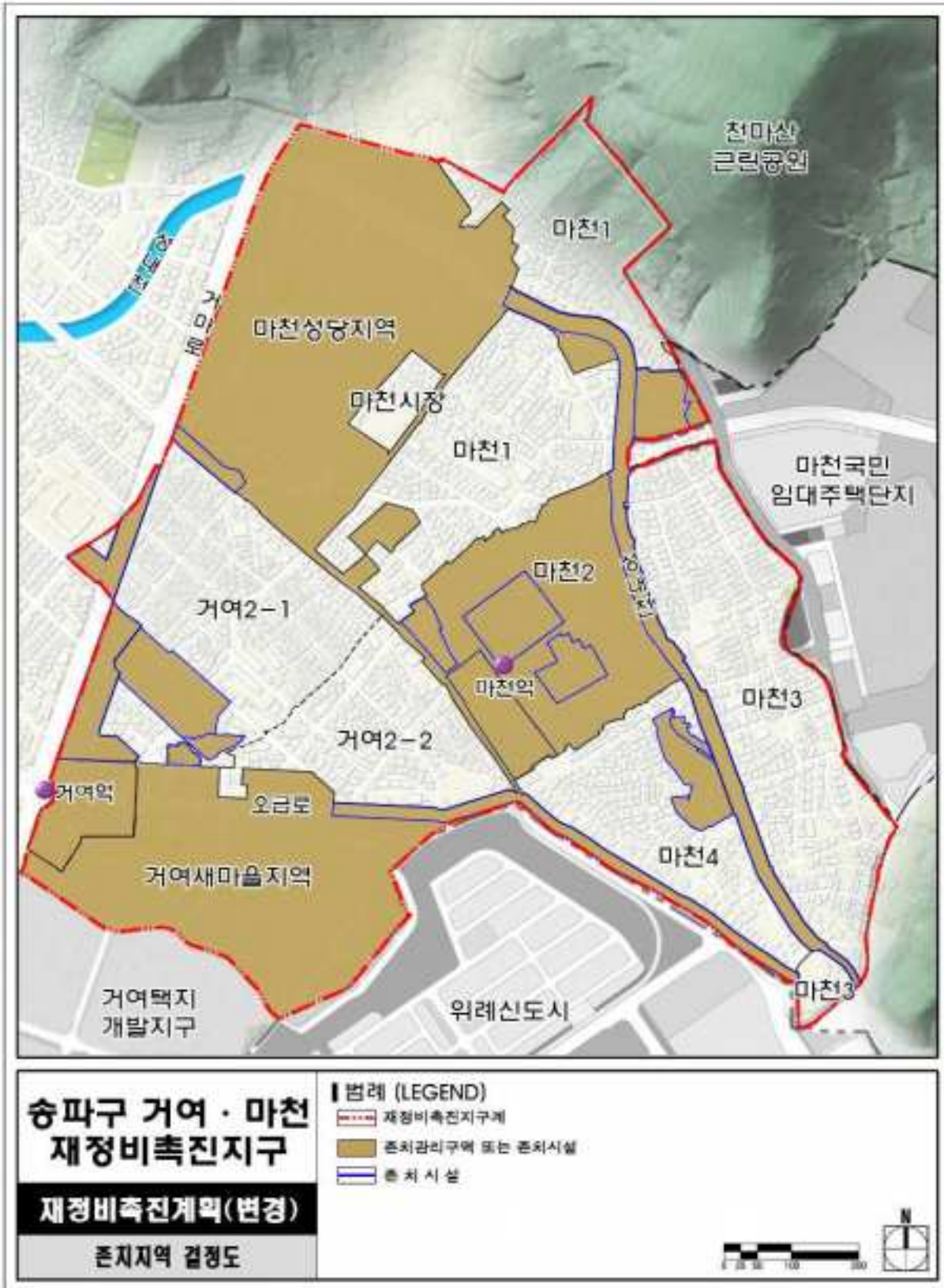
- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제5조에 따라 재정비촉진지구의 지정을 고시한 날부터 제12조에 따라 재정비촉진계획의 결정을 고시한 날까지 재정비촉진지구에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제66조에 따른 개발행위의 허가를 할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 재정비촉진계획의 수립에 지장이 없다고 판단하여 허가하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 제12조에 따라 재정비촉진계획이 결정·고시된 날부터 해당 재정비촉진지구에서는 재정비촉진계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 할 수 없다. 다만, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 재정비촉진사업의 시행에 지장이 없다고 판단하여 허가하는 경우에는 그러하지 아니하다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제63조 (개발행위허가의 제한)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.

건축법 제18조(건축허가 제한 등)

- ② 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다
- ③ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.



〈 존치지역 결정도 〉

11 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

1. 기본방향

- 재정비촉진계획의 실현성 강화 및 주변 개발여건을 고려하여 지역의 적정개발규모 유도를 위한 합리적 도시관리계획 수립
- 용도지구의 연속성 확보를 위해 용도지구 유지
- 서울시 “도시 및 주거환경정비기본계획 ” 및 “도시재정비위원회 심의기준 ” 등 관련 법령과 기준에 부합하는 용도지역 변경

- 도시재정비위원회 심의기준 (용도지역 상향원칙)
 - 도시·건축공동위원회의 기준을 준용하되, 공공시설 부담률을 조정하여 적용
 - 일반주거지역 종세분 변경은 1단계 조정하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역 상향기준 충족시 2단계 이상 상향 가능 (단, 제1종 일반주거지역의 종 상향은 가급적 억제)

2. 용도지역 변경계획 (변경)

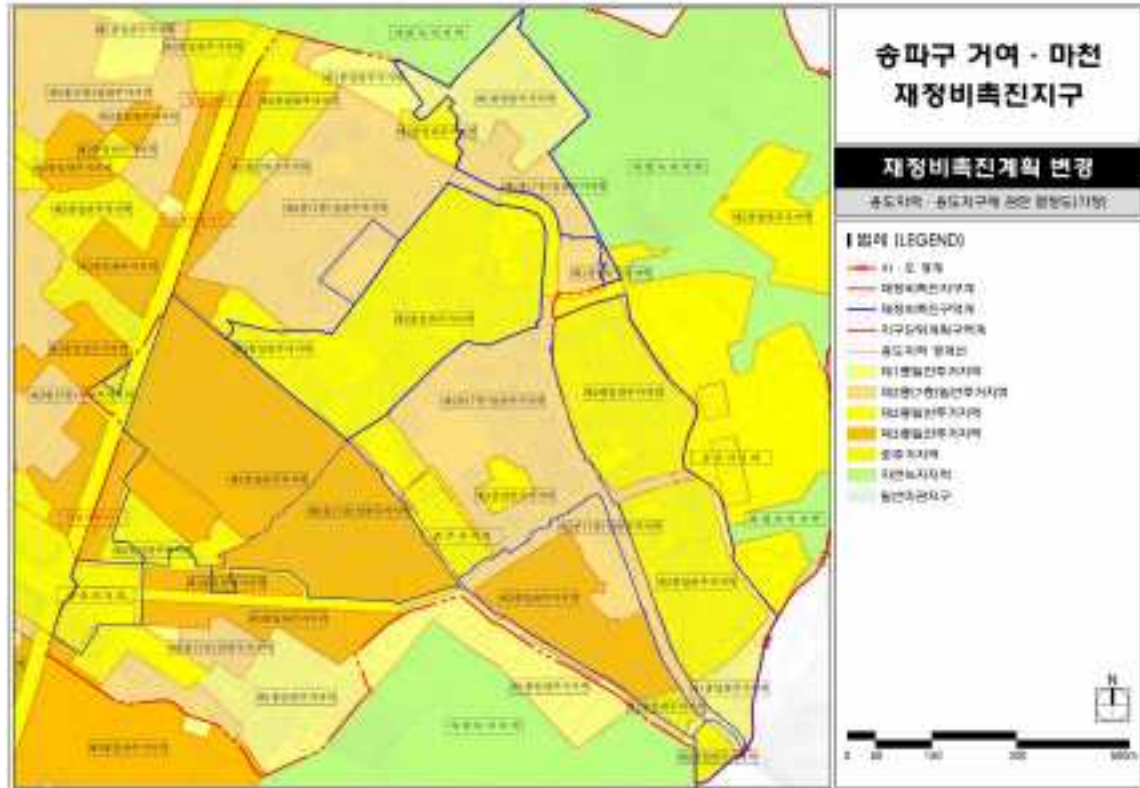
■ 용도지역 변경계획

- 다양한 주거유형 배치 및 현황세대 수용을 위한 층수 완화필요 (1단계)
 - 2종(7층)일반주거지역 → 2종일반주거지역
- 마천국민임대주택단지 개발 등 여건변화 (1종일반주거지역 → 2종일반주거지역에 따라 종상향 (2단계)
 - 1종일반주거지역 → 2종(12층)일반주거지역
- 촉진구역별 공공시설 부담률(순부담기준) 10%이상으로 계획하여 용도지역 변경 요건 충족

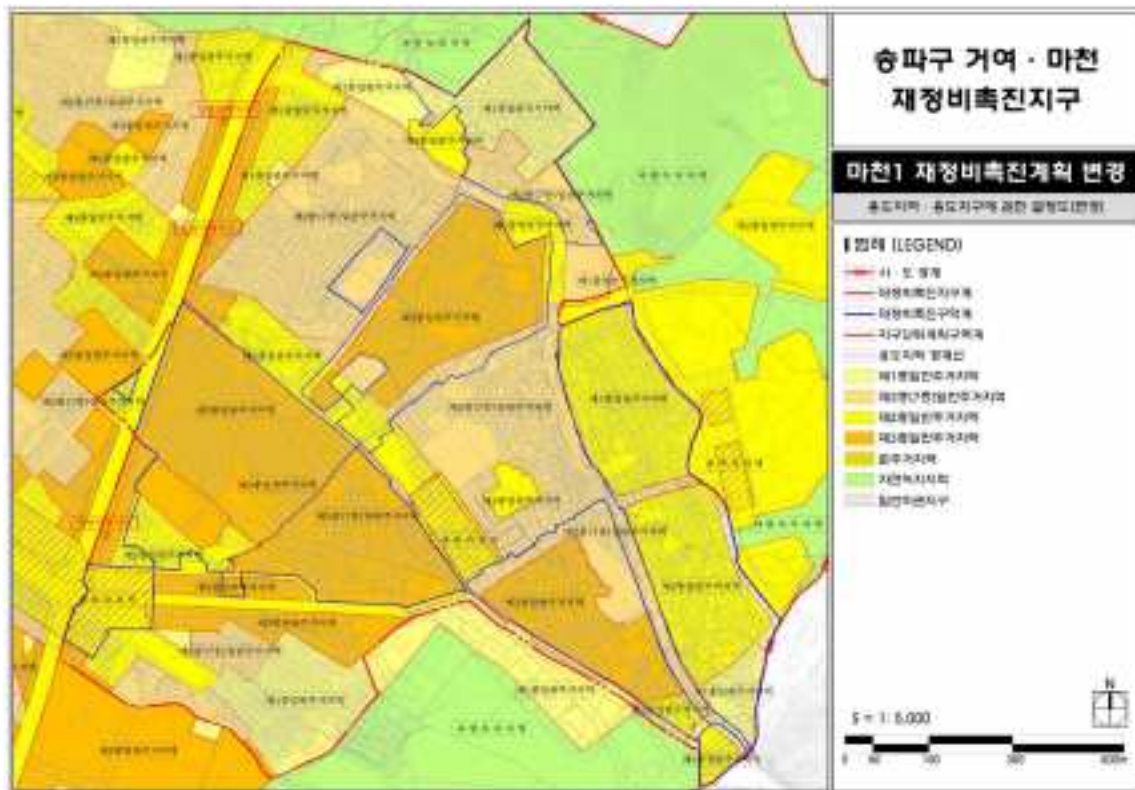
■ 용도지역 결정(변경)

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
계		1,043,843.2	-	1,043,843.2	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	87,262.0	증) 34,318.0	121,580.0	11.6
	제2종(7층)일반주거지역	207,283.0	증) 92,930.9	300,213.9	28.8
	제2종일반주거지역	455,791.6	감) 198,134.9	257,656.7	24.7
	제3종일반주거지역	260,398.6	증) 70,886.0	331,284.6	31.7
	준주거지역	33,108.0	-	33,108.0	3.2

※ 서울특별시고시 제2017-196호(2017.06.01) 거여·마천재정비촉진계획 용도지역변경계획상 면적오기정정 포함



〈 용도지역·지구 결정(기정도) 〉



〈 용도지역·지구 결정(변경도) 〉

3. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가. 촉진구역 용도지역 변경계획

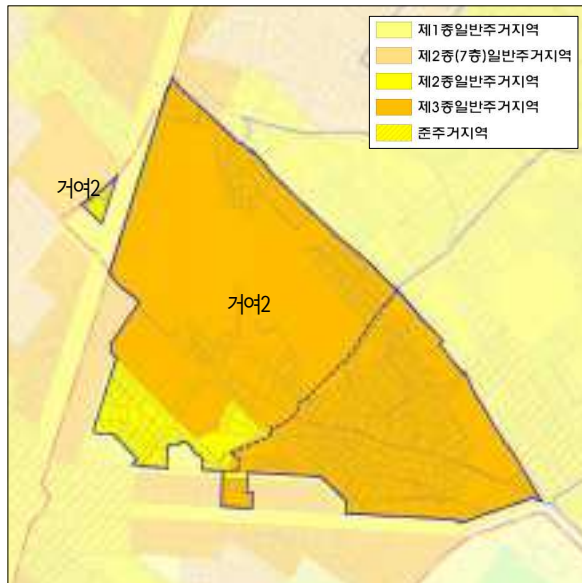
■ 거여2구역 : 금회 변경없음

- 현재 2종일반주거지역, 3종일반주거지역으로 구성
- 도시·주거환경정비기본계획상 계획용적률과의 정합성을 고려하고 효율적 도시관리 측면 고려
- 거여2-1재개발(기정 사업구역명칭) 구역지정 심의결과 부지정형화 조건으로 종상향 검토
- 구역계 변경부분은 기정 용도지역 유지

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		당 초	변경	변경후	
계		160,303.8	-	160,303.8	100.0
주거지역	2종(7층)일반주거	-	-	-	-
	2종일반주거	18,611.2	-	18,611.2	11.6
	3종일반주거	141,692.6	-	141,692.6	88.4



〈 거여2구역 용도지역(기정도) 〉



〈 거여2구역 용도지역(변경도) 〉

■ 마천시장구역 : 변경없음

- 현황 2종(7층)일반주거지역

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	2종(7층)일반주거	9,757	-	9,757	100.0



〈 마천시장구역 용도지역도(당초) 〉

■ 마천1구역 : 변경

- 현재 1종일반주거지역, 2종(7층)일반주거지역, 2종일반주거지역으로 구성
- 구릉지 부분은 1종일반주거지역, 2종(7층)일반주거지역으로 현황 유지
- 촉진구역 지정시 평지 부분은 층수완화를 위하여 종상향
 - 2종(7층)일반주거지역 ⇒ 2종일반주거지역으로 변경
- 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 변경
 - 2종일반주거지역 ⇒ 3종일반주거지역으로 변경

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		당 초(현황)	변 경	변경후	
계		148,215	-	148,215	100.0
주거지역	1종일반주거	38,580	감) 363.0	38,217	25.8
	2종(7층)일반주거	90,009	감) 59,899	30,110	20.3
	2종일반주거	19,626	감) 10,624	9,002	6.1
	3종일반주거	-	증) 70,886	70,886	47.8

※ 변경사유 : 층수 및 용적을 완화를 위하여 평지 부분 용도지역 상향, 구릉지는 현재 용도지역 유지



< 마천1구역 용도지역(기정도) >



< 마천1구 용도지역(변경도) >

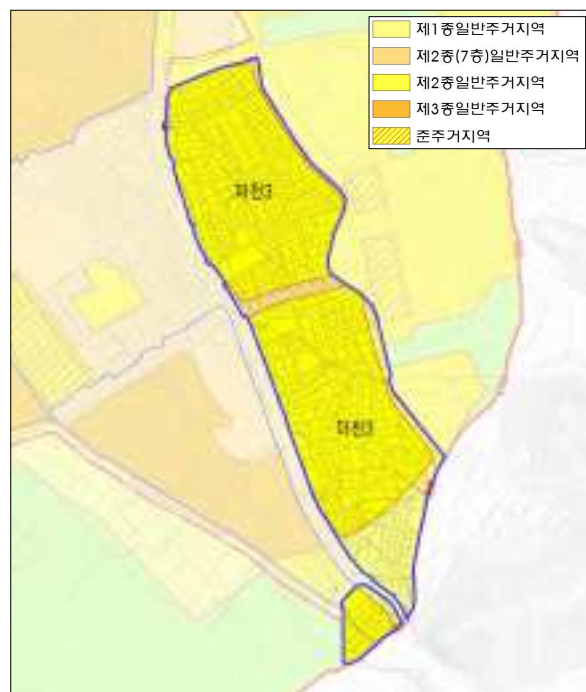
■ 마천3구역 : 금회 변경없음

- 현재 1종일반주거지역, 2종(7층)일반주거지역으로 구성
- 층수 및 용적률완화를 위하여 증상향
- 1종일반주거지역의 용도지역 변경을 최소화하기위해 구역 남측 계획기반시설부지는 현황 유지
- 1종일반주거지역 중 택지부분은 1종일반주거지역, 2종(7층)일반주거지역에서 2종일반주거지역으로 2단계 증상향

용도지역		면 적(m ²)			구성비 (%)
		당 초	변 경	변경후	
계		133,830	-	133,830	100.0
주거지역	1종일반주거	17,964	-	17,964	13.4
	2종(7층)일반주거	4,281	-	4,281	3.2
	2종일반주거	111,585	-	111,585	83.4



<마천3구역 용도지역(기정도)>



<마천3구역 용도지역(변경도)>

■ 마천4구역 : 금회 변경없음

- 기존 1종일반주거지역, 2종(7층)일반주거지역으로 구성
- 촉진구역 지정시 용도지역 변경
 - 총수완화를 위하여 종상향
 - 1종 일반주거지역 현황 유지
 - 2종(7층)일반주거지역 ⇒ 2종일반주거지역으로 변경
- 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 변경
 - 2종일반주거지역 ⇒ 3종일반주거지역으로 변경(2016년5월24일 사전자문 완료)

용도지역		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
계		60,653	-	60,653	100.0
일반 주거지역	1종일반주거지역	657	-	657	1.1
	2종(7층)일반주거지역	10,972	-	10,972	2.7
	2종일반주거지역	4,839	-	4,839	19.7
	3종일반주거지역	44,185	-	44,185	72.8



〈 마천4구역 용도지역(기정도) 〉



〈 마천4구역 용도지역(변경도) 〉

12 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 (변경없음)

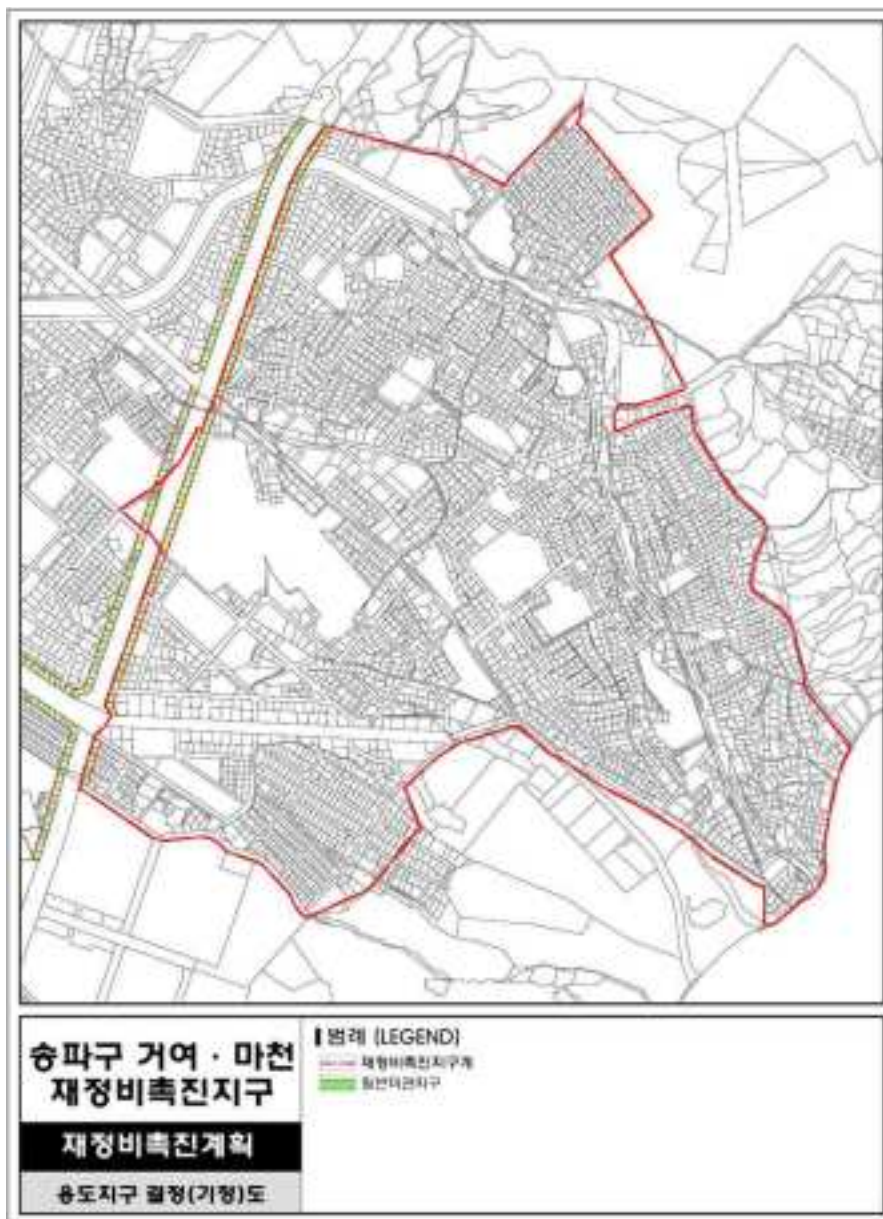
1. 용도지구 변경계획 : 변경없음

■ 용도지구 결정(변경)

○ 거마로변 미관을 유지·관리 및 기존 미관지구의 연속성 확보를 위해 용도지구 유지

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	㉔	미관지구 (거마로)	일반미관 지구	거여동~ 마천동	42,120 (7,428)	1,755 (464)	양측12m	서고 2007-449 (2007.12.6)	

※ 연장 항목의 괄호 내용은 재정비촉진지구내 연장임



< 용도지구 결정(기정)도 >

13 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

1. 기본구상

가. 자연과 공존하는 친환경단지 개발 (생태-Nature)

- 자연지형을 최대한 활용하는 친환경계획
- 생태하천 복원을 통한 친환경단지 조성

나. 활기찬 도심 만들기 (네트워크-Network)

- 생활 가로변에 저층부 상가와 부대시설이 결합된 건축유형을 배치하여 커뮤니티 형성을 용이하게해 활기찬 도심공간을 조성
- 주변 개발지역과의 네트워크를 적극 활용하여 개발할 수 있도록 도시적 맥락 유지

다. 다양한 도시경관 창출 (경관-LandScape)

- 균형과 변화가 느껴지는 다양한 도시경관 계획
- 도시, 장소, 자연의 흐름에 조화되는 경관계획

2. 계획목표

가. 성내천변의 공간적, 위치적 자연복원 및 트임공간 확보

- 성내천변으로의 열린 공간을 확보하고 자연상태를 유지하는 야생공원 확보
- 성내천변과 단지내 옥외광장을 연결하여 자연을 단지내로 최대한 유입
- 중·저층과 고층을 천변쪽에서 단계적인 배치로 천변경관 연출

나. 자연에 순응하는 유형계획

- 청량산 입구변에 중·저층의 주거유형 단지를 조성하고, 천마산 근린공원의 구릉지부분은 자연지형을 고려하여 저층의 주거단지 조성

다. 주요생활가로변 활성화

- 연도형 상가 및 단지내 커뮤니티 시설을 생활가로변과 걷고 싶은 거리에 배치하고, 휴먼 스케일의 가로조성을 위해 중·저층 계획

라. 주변개발지와 공존하는 맥락적 계획

- 위례신도시와 마천국민임대주택단지 및 거여역과의 연계 계획
- 지구내 기존 건축물과 조화를 이루는 건축계획 고려

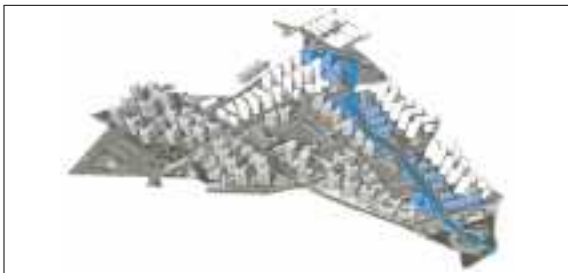
3. 건축배치개념

가. 건축배치개념

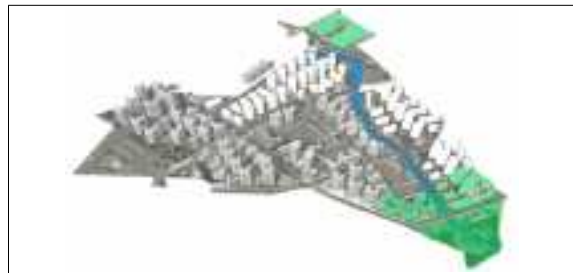


나. 건축유형별 배치구상

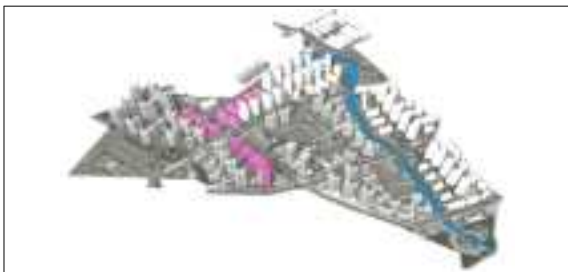
○ 성내천변 중저층형 건축군



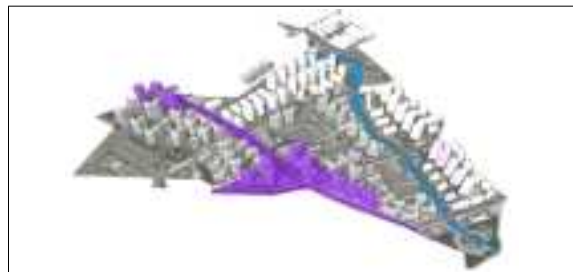
○ 청량산 진입부 및 구릉지 순응형 건축군



○ 연도형 상가



○ 지구중심부 진입부의 상징성



4. 건축유형계획

가. 주요결절부

- 지구진입부 및 위례신도시 상업축과 만나는 지구중심부에 고층 주상복합 및 고층 탑상형을 배치하여 지구내 랜드마크 형성
- 지구중심부의 고층탑상형 하단부에는 상업시설을 두어 신도시 상업축과 연계되도록 계획



나. 생활가로변

- 생활가로변에 근린상가 및 부대복리시설과 복합화된 연도형 및 데크형 주거동 배치
- 연도형 상가는 1~2층 규모로 계획하며, 상가 전면부에 10m 건축한계선을 후퇴하여 걷고 싶은 거리를 형성하고 활력 넘치는 거리 조성 도모
- 데크형 주거동 하부에는 가로변에 상가시설 및 부대시설, 후면에 주차장을 배치하고, 2층 데크부분은 공원으로 조성하여 쾌적한 옥외공간 형성



① 연도형상가



② 데크형주동

[연도형상가 측/단면 예시도]



다. 성내천변

- 성내천 주변의 통경, 바람길 등 자연흐름을 고려하여 판상형 직각배치
- 성내천변은 중·저층으로 배치하고, 고층은 후면에 배치하여 건물로 인한 위화감을 낮추고 성내천의 개방감 확보
- 성내천변 저층부에 부대시설을 계획하여 천변 액티비티 유도



라. 구릉지

- 천마산근린공원의 경관을 고려해 자연지형을 이용한 테라스 하우스를 저층으로 계획
- 급경사지는 테라스하우스를 배치하고 자연스러운 단지레벨을 형성하여 옥외공간 계획



5. 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률 계획 (변경)

가. 건축물 용도계획

■ 거여2구역

- 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트
- 연도형 주동의 1~2층은 상가, 3~5층은 임대주택동으로 계획
- 데크형 주동의 1층은 가로변상가 및 부대복리시설로 계획하고 나머지 공간에 주차장 설치
- 복합커뮤니티센터는 공공 행정+사회복지로 복합화시설로, 동사무소/치안센터/아동보육/노인·여성복지 복합화로 계획

■ 마천시장

- 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따름

■ 마천1구역 (구역 재지정)

- 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트 및 연립주택
- 연도형 주동의 1~2층은 상가로 계획 및 단지내 주동의 3~7층은 임대주택으로 계획
- 사회복지시설은 노인복지센터, 아동·보육시설 등 노인·아동복지 관련시설로 계획
- 택시차고지는 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고

■ 마천3구역

- 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트
- 단지내 부대복리시설은 성내천변 및 주보행로 주변에 두어 주보행로 활성화 및 천변 액티비티 유도
- 사회복지시설은 청소년 수련관과 아동·보육시설, 여성취업센터 등 청소년·여성복지 관련 시설로 계획
- 자동차정류장은 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고

■ 마천4구역

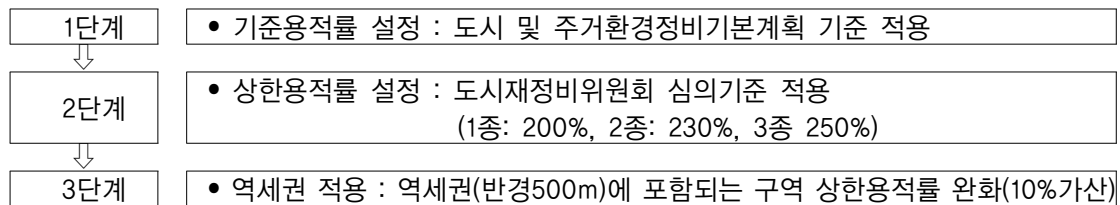
- 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트
- 단지내 부대복리시설은 성내천변 및 주보행로 주변에 두어 주보행로 활성화 및 천변 액티비티 유도
- 사회복지시설은 기존 인성장애인 복지관, 보훈회관을 활용하고 노인·장애인복지시설 복합화
- 위례신도시 축과 만나는 부분은 저층부에 근린생활시설 등 부대시설을 두어 상업가로 형성
- 택시차고지는 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고
- 기정 종교시설은 금회 소유자 합의에 따라 삭제

나. 건폐율 계획

- 구역내 건폐율은 “서울시 도시계획조례”에서 정한 사항을 따르도록 함
 - 제1종일반주거지역 : 60%이하
 - 제2종일반주거지역 : 60%이하
 - 제3종일반주거지역 : 50%이하
 - 준주거지역 : 60%이하

다. 용적률 계획

- 용적률은 재정비 촉진지구내 각 사업구역의 사업방식 및 토지용도에 따라 차별적으로 적용하는 것을 원칙으로 함(마천시장구역은 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따름)
- 계획의 기준이 되는 계획용적률과 최대 확보 가능한 상한용적률을 제시하고, 공공시설용지 부담에 따라 완화 받을 수 있는 용적률산식 적용기준을 제시함
- 용적률 설정과정



① 기준용적률

- 주거환경정비기본계획상 정비예정구역 : 기본계획 용적률 적용
- 예정구역이 아닌 지역은 210%이하의 범위에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정
- 2이상의 용도지역 혼재시 가중평균치로 적용(일반주거지역 1·2·3종간에는 미적용 - 도시재정비위원회 심의기준)
- 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경시 지정 기준용적률을 20% 상향 조정 가능(기반시설 순부담기준에 따라 완화가능한 범위안에서 설정 - 도시재정비위원회 심의기준)

② 상한용적률

- 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종 상향)후 용적률을 적용 하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정
- 제1종일반주거지역은 종 상향하더라도 상한 용적률을 200%로 제한
- 기부채납에 의한 용적률 인센티브 산정은 순부담 기준
- 2이상의 용도지역 혼재시 가중평균치로 적용(일반주거지역 1·2·3종간에는 미적용 - 도시재정비위원회 심의기준)
- 소형주택공급확대를 위한 기준용적률 상향 조정시 상한용적률은 300%이하로 적용 (도시재정비위원회 심의기준)
- 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준에 따른 제3종일반주거지역의 상한용적률은 300% 이하로 적용(도시재정비위원회 심의기준)

③ 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 완화

- 완화 받을 수 있는 용적률 = 촉진지구지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 이내(기준용적률)

$$1.3 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적(순부담면적)} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률(기준용적률)}) + \frac{\text{기반시설부지로 제공한 후의 대지 면적}}{\text{기반시설부지로 제공한 후의 대지 면적}}$$

④ 역세권 적용에 따른 용적률 완화

- 서울시 심의기준상 역세권지역의 용적률은 주택공급의 촉진을 고려하여 2종 일반주거지역에 한하여 상한용적률에 10%를 가산한 범위 내에서 완화

- 역세권의 범위

- 역을 중심으로 반경 500m이내 지역을 대상으로 하여.
- 역으로부터 반경500m이내에 촉진구역의 일부가 포함되는 경우에는 면적 가중치로 상한용적률을 산정하되,
- 역으로부터 반경500m 이내인 지역이 촉진구역 면적의 50%미만으로서 폭 20m이상 도로로 이격된 경우에는 역세권 대상에서 제외
- 역세권에 입지한 마천1,3구역 일부에 대해 가중평균에 의한 상한용적률 완화 적용
- 역세권에 입지한 마천4구역에 대해 제3종일반주거지역 상한용적률 완화 적용

⑤ 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용계획

- “역세권” 내 용도지역 세분 변경 가능

- 1차 역세권 : 준주거지역까지 용도지역 세분(역사승강장 중심으로부터 250m권내)
- 2차 역세권 : 제3종일반주거지역까지 용도지역 세분(역사승강장 중심으로부터 500m권내)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에서 정한 용적률의 상한까지 완화

- 준주거지역 500% 이하, 제3종일반주거지역 300% 이하

- 준주거지역으로 상향되는 연면적의 10%이상을 비주거용도로 계획

- 증가되는 주거부분 용적률의 50%이상을 공공임대주택 건립

⑥ 재정비촉진사업 구역별 용적률 계획(변경)

구 분	거여2	마천시장	마천1		마천3	마천4
			1-1획지	1-2획지		
면 적	160,303.8	9,757	148,215		133,830	60,653
기준용적률	230%	-	150%	210%	210%	210%
상한용적률	300%	400%	150%	300%	300%	300%
역세권완화	-	-	-	-	-	-
적용용적률	275%, 277.1%	400.0%	150%	278.5%	270.5%	299.9%
역세권 밀도계획	-	-	-	300%	-	300%
비 고	기준용적률 20% 상향	-	-	기준용적률 20% 상향	기준용적률 20% 상향	기준용적률 20% 상향

※ 제1종일반주거지역이 혼재된 지역은 계획 용적률 설정기준에 따라 적용하되, 기존 제1종일반주거지역 부분의 건축은 200%이하로 계획

※ 계획용적률 설정기준은 도시 및 주거환경 정비기본계획 준용

※ 마천시장구역은 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따름

㉞ 기타 용적을 완화

㉞ 친환경 가이드라인 반영에 따른 인센티브 부여방안

: [친환경 건축물 인증 의무화대상 건축물]로서 인증점수에 의무화할 항목을 반영한 건축물은 다음의 용적을 인센티브를 받는다.

※ 의무대상 이외의 건축물이 이 지침을 준용한 경우에도 용적률 완화 기준을 동일하게 적용

- 인센티브범위 (주택재개발·재건축구역)

• 도시재정비위원회 심의기준의 기준용적률을 2% 범위 안에서 차등 상향조정

• 기준용적률 상향조정에 따라 상한용적률 조정

※ 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제8조제1항 제1호의 규정에 의하여 상한용적률 산출

- 인증점수에 따라 용적률 인센티브 차등적용 기준

지구·구역별	인증점수				비고
	85점이상	80점이상	75점이상	70점이상	
주택재개발·재건축	2%	1.8%	1.5%	1%	도시재정비위원회 심의기준의 기준용적률 상향 조정

㉞ 건축계획을 통한 인센티브 부여방안

: 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 용적률 5%범위 안에서 완화한다.

- 건축계획의 수준을 고려한 완화기준 (2.5%이내)

건축계획의 수준		완화비율 (%)		
		우수	보통	미흡
건축계획의 우수성	건축계획의 예술성	0.5	0.4	0.3
	건축계획의 작품성	0.5	0.4	0.3
	건축계획의 독창성	0.5	0.4	0.3
	건축계획의 기능성	0.5	0.4	0.3
	광고물계획의 적정성	0.5	0.4	0.3

- 주택유형 다양화시 완화기준 (2.5%이내)

다양한 유형	산 출 공 식	다양화 정도	
		10%이상	15%이상
저층주택(4층이하)비율 (테라스하우스 포함)	$\frac{4\text{층이하 주택 기준층 바닥 면적의 합}}{\text{주거용 기준층 바닥 총면적}} \times 100$	1%	1.5%

다양한 유형	산 출 공 식	다양화 정도	
		20%이상	30%이상
중층주택(12층이하)비율 (테라스하우스 포함)	$\frac{12\text{층이하 주택 기준층 바닥 면적의 합}}{\text{주거용 기준층 바닥 총면적}} \times 100$	0.5%	1%

6. 총수계획

가. 총수완화 기준

- 총수완화의 기준은 2종7층 지역은 평균 11층, 2종12층 지역은 평균 16층 적용을 원칙으로 함
- 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40%이내의 범위에서 완화가능
- 소형주택 공급확대를 위한 기정 기준용적률을 20% 상향 조정시 2종 주거지역의 총수완화는 재정비위원회 심의기준 범위안에서 완화하여 계획하되 중·저층비율 등을 완화할 필요가 있는 경우에는 재정비소위원회의 자문을 받아 완화가능
- 주거유형을 저층, 중층, 고층, 초고층으로 구분하고, 주거유형의 혼합기준을 건축면적(초고층은 동수)으로 정하여 주거유형별 비율 설정

① 총수에 의한 주거유형의 구분

구분	저층	중층	고층	초고층
기준	7층이하	8~12층	13~29층	30층이상

② 주거유형 혼합기준 설정

- 주거유형 혼합기준은 동수, 세대수, 건축면적 비율 등으로 정할 수 있으나, 건축면적 비율을 기준으로 함
- 초고층은 동수 비율을 기준으로 함

③ 서울시[도시재정비위원회 심의기준]

■ 주거유형별 건축면적 비율 설정

- ① 촉진지구내 2종일반주거지역 전체의 평균층수가 16층을 초과하는 경우
 - 지구내 2종지역 전체에 대하여 “저층 10%이상으로서 중·저층 30%이상” 으로 하되, “초고층은 지구내 2종 지역 전체 주거 동수의 10%이내”
 - 촉진구역별로는 “중·저층 15%이상”
 - 주거유형별 건축면적 비율 = 주거유형별 건축면적 / 주거부분 건축면적 합계
 - 초고층 주거동 비율 = 초고층 주거동수 / 전체 주거동수
- ② 촉진지구내 2종일반주거지역 전체의 평균층수가 16층 이하인 경우에는 위 기준의 1/2를 권장
 - 지구내 2종지역 전체에 대하여 “저층 5%이상으로서 중·저층 15%이상” 으로 권장하되, 초고층은 “지구내 2종지역 전체주거동수의 5% 이내” 로 권장
 - 촉진구역별로는 “중·저층 7.5%이상” 으로 권장

■ 건축면적 비율산정 방법

- ① 하나의 주거동 층수가 부분적으로 상이할 경우 각 부분의 층수에 따라 해당 주거유형별 건축면적에 산입
- ② 평균층수는 도시계획조례 기준에 따라 산정하고, 총수계획에 대한 평균층수 산정결과 소수점이 발생할 경우 촉진구역별 총수계획은 소수점을 절상하여 계획
- ③ 촉진구역별 평균층수는 기준 층수(평균 16층 또는 평균 11층)의 40%를 초과할 수 없음

- 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 건물층수의 20%범위 안에서 완화

① 건축계획의 수준을 고려한 완화기준 (10%이내)

건축계획의 수준		완화비율 (%)		
		우수	보통	미흡
건축계획의 우수성	건축계획의 예술성	2	1.6	1.2
	건축계획의 작품성	2	1.6	1.2
	건축계획의 독창성	2	1.6	1.2
	건축계획의 기능성	2	1.6	1.2
	광고물계획의 적정성	2	1.6	1.2

② 주택유형 다양화시 완화기준 (10%이내)

다양한 유형	산 출 공 식	다양화 정도	
		10%이상	15%이상
저층주택(4층이하)비율 (테라스하우스 포함)	$\frac{4층이하 주택 기준층 바닥 면적의 합}{주거용 기준층 바닥 총면적} \times 100$	4%	6%

다양한 유형	산 출 공 식	다양화 정도	
		20%이상	30%이상
중층주택(12층이하)비율 (테라스하우스 포함)	$\frac{12층이하 주택 기준층 바닥 면적의 합}{주거용 기준층 바닥 총면적} \times 100$	2%	4%

나. 사업구역별 층수계획

- 재정비촉진지구의 지형·지리적 특성을 감안하여 층수의 범위는 4층부터 최고 35층으로 하고 서울시 주거유형별 혼합기준을 준용하여 2종 일반주거지역의 평균층수를 완화 받을 수 있음
- 지구 진입부 및 위례신도시 상업축과 연결되는 지구중심부는 랜드마크를 위해 25층~35층 고층 및 초고층으로 계획
- 생활가로변의 연도형 상가는 가로변 7층이하, 직각배치 12층이하의 중·저층 계획
- 구릉지는 4층이하로 계획하는 것을 원칙으로 하되, 계획여부에 따라 저층(7층이하)을 혼합할 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 받을 수 있음
- 청량산 등산로 입구쪽은 15층이하로 계획하여 경관보호
- 성내천변은 구간별로 다양한 층수계획을 하되 천변은 낮게, 고층은 천변과 이격시켜 배치 (단, 성내천변 경관보호를 위해 마천 4구역 천변은 28층이하로 계획)
- 공원주변 및 기존 단지 주변은 휴먼스케일을 고려하여 중·저층계획
- 마천국민임대주택단지와 인접한 단지는 마천국민임대주택단지 최고층수인 15층을 고려하여 층수 계획

다. 평균층수 완화 (40%범위 이내)

구 분	평균	거여2	마천 시장	마천1		마천3	마천4
				구릉지	일반주거		
기준층수	-	-	-	평균4층	평균16층	평균16층	-
입지특성	-	제3종 일반주거, 역세권	시장 정비사업	구릉지, 제1종 일반주거	평지, 역세권	평지, 역세권	제3종 일반주거, 역세권
상한용적률	300%	300%	400%	150%	300%	300%	300%
기반시설 순부담비율	11.59%	11.0%	-	12.38%		14.27%	11.69%
평균층수 (완화율)	평균16층 (2종지역 평균18층)	26층이하 (-)	15층이하 (-)	4층이하 (-)	22층이하 (37.5%)	22층이하 (37.5%)	30층이하 (-)
최고층수	4~33층	33층이하	15층	4층이하	30층이하	25층이하	33층이하
가로구역별 최고높이	-	123m이하	60m	16m이하	112m이하	119m이하	123m이하

7. 건축선에 관한 계획

가. 건축선계획

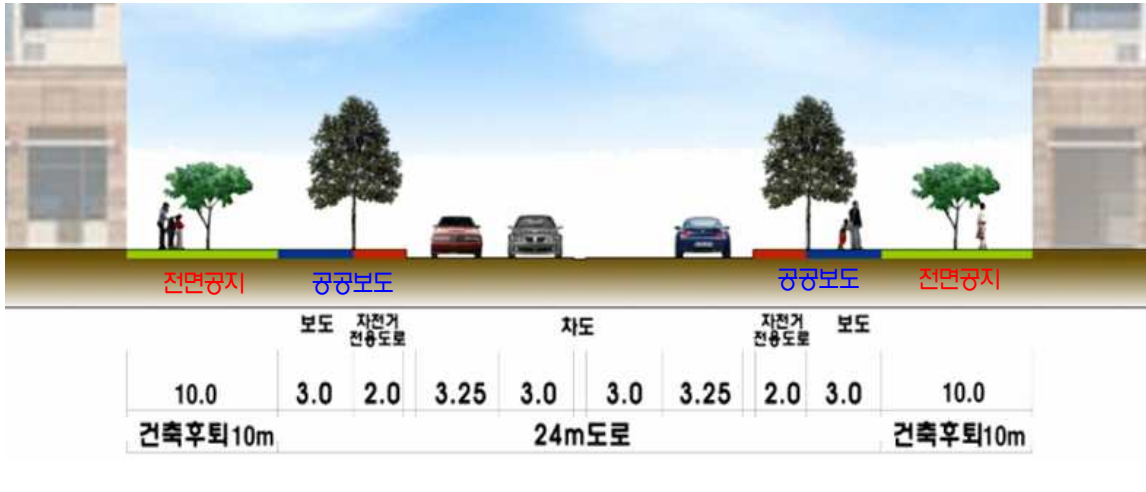
- 걷고싶은거리변의 상가활성화 및 쾌적한 보행공간 확보를 위한 건축선 후퇴구간 지정
- 아파트 주동을 가로로부터 이격시킴으로 가로변에서의 폐쇄감을 완화하고 거리의 시각적 개방감 확보
- 간선도로변 보행공간 확보 및 정연한 가로공간 계획을 위해 건축선 후퇴구간 지정

구 분		계 획 내 용		비고
		제어기준	위치	
건 축 선	걷고싶은 거리변	<ul style="list-style-type: none"> •보행공간, 휴식공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 : 10m •연도형상가앞의 시설물계획은 가능한 배제 	걷고싶은거리 가로변	-
	순환가로변 및 간선로변	<ul style="list-style-type: none"> •보행공간, 휴식공간, 그린웨이 등 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 : 3~10m 	남북연결로 가로변 및 지구내 간선도로변	-
	지하철노선 상부	<ul style="list-style-type: none"> •보행전용도로로 휴식공간 및 지구내 연계 녹도조성 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 : 5m 	지하철 5호선노선 상부	-

나. 대지내 공개공지 및 전면공지 계획

- 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지로서 보행공간 확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지 공간 조성을 목적으로 함
- 전면공지는 인접보도와 단차이가 없도록 조성하고, 공공보도의 포장재와 바닥패턴 등을 일체화 시켜 쾌적한 보행공간이 되도록 함
- 전면공지에는 담장 및 계단 등의 설치를 제한하고, 공공에 향시 개방토록 함

1) 전면공지부분은 인접보도와 단차이가 없도록 조성



2) 공공보도와 바닥패턴 및 포장재 통일



<잘못된 예시>

- 전면공지의 바닥패턴과 포장재질이 공공보도와 다름에 따라 보행로가 분리된 것처럼 보임



<바른 예시>

- 공공보도와 통일된 바닥재료와 포장재 사용으로 통일된 가로경관 조성

8. 건축운영지침

가. 총칙

제1조(목적)

- ① 운영지침(이하 지침이라 한다)은 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제2항에 의한 재정비촉진사업을 시행하기 위하여 거여·마천 재정비촉진계획에서 정한 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(운영지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례, 시행규칙을 따른다.
- ② 지침과 관련법규 등이 서로 다른 경우가 발생할 때에는 현행 법규의 허용범위 안에서 지침을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 ‘거여·마천 재정비촉진계획’을 실현하기 위하여 반드시 준수할 사항과 준수가 필요한 사항을 정하는 것으로 불가피하게 변경의 사유가 발생할 때에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 변경 할 수 있다.
- ④ “거여·마천 재정비촉진계획”은 지침에서 제시되지 않은 거여·마천 재정비촉진지구 개발취지 및 구체적인 구현방법으로써 거여·마천 촉진지구 개발과 관련한 각종 위원회 자문 및 행정절차(인·허가 등)의 검토기준을 반영한다.
- ⑤ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑥ 본 촉진계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록 한다.
- ⑦ 재정비촉진구역별로 사업 시행계획(정비계획 등) 수립시 관련 법규와 운영지침, 재정비촉진계획 간의 내용이 상이한 경우가 발생할 경우에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록 한다.
- ⑧ 촉진구역은 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획이며, 존치지역은 장래 촉진구역 지정시 정비계획 수립을 위한 기본계획으로 행위제한의 기준이 된다.

제3조(용어의 정의)

- ① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.
 1. “서울시 도시재정비위원회” (이하, 위원회라 한다)라 함은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의해 설립된 위원회를 말한다.
 2. “저층부” 라 함은 아파트지구개발 기본계획 수립에 의한 조례(제2조제5호)에 의해 5~7층 이하를 말한다.
 3. “중층부” 라 함은 아파트지구개발 기본계획 수립에 의한 조례(제2조제5호)에 의해 8~12층 이하를 말한다.

4. “고층부” 라 함은 위원회에서 정의된 13~29층의 이하의 부분을 말한다.
5. “초고층부” 라 함은 위원회에서 정의된 30층 이상의 부분을 말한다.
6. “건축선 후퇴” 라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다. 이때 건축 한계선으로 확보되는 공지는 보행공간 등으로 공공에 항시 제공하여야 하며 휴게시설 등을 제외하고는 보행등에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치, 적치하여서는 아니 된다.
7. “탑상형아파트” 라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진·출입할 수 있는 경우로서 단지의 조망감 및 경관형성 등 개방감이 충분히 확보될 수 있는 아파트를 말한다.
8. “차량진출입불허구간” 이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다.
9. “경미한 변경” 이라 함은 도시 재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 4조에 의한 계획에 위임된 사항으로 원활한 사업시행을 위해 계획 변경시 수립절차나 심의 등을 생략하여 변경 할 수 있는 사항을 말한다.

나. 부문별 시행지침

제4조 (건축물 용도계획)

① 거여2구역

1. 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트로 한다.
2. 연도형주동의 1~2층은 상가, 3~5층은 임대주택동으로 계획한다.
3. 데크형주동의 1층은 가로변상가 및 부대복리시설로 계획하고 나머지 공간에 주차장 설치한다.
4. 복합커뮤니티센터는 공공행정+사회복지로 복합화시설로, 주민센터/치안센터/ 아동보육/노인·여성복지 복합화로 계획한다.

② 마천시장

1. 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른다.

③ 마천1구역

1. 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트 및 연립주택으로 한다.
2. 연도형주동의 1~2층은 상가로 계획 및 단지내 주동의 3~7층은 임대주택으로 계획한다.
3. 사회복지시설은 노인복지센터, 아동·보육시설 등 노인·아동복지 관련시설로 계획한다.
4. 택시차고지는 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고로 한다.

④ 마천3구역

1. 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트로 한다.
2. 단지내 부대복리시설은 성내천변 및 주보행로 주변에 두어 주보행로 활성화 및 천변 액티비티를 유도한다.
3. 사회복지시설은 청소년 수련관과 아동보육시설, 여성취업센터 등 청소년·여성복지 관련시설로 계획한다.
4. 자동차정류장은 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고로 한다.

⑤ 마천4구역

1. 건축법 시행령 별표1호에 의한 공동주택 중 아파트로 한다.
2. 단지내 부대복지시설은 성내천변 및 주보행로 주변에 두어 주보행로 활성화 및 천변 액티비티를 유도한다.
3. 사회복지시설은 기존 인성장애인 복지관, 보훈회관을 존치하고, 노인·장애인복지시설을 복합화 한다.
4. 위례신도시 상업축과 만나는 부분은 저층부에 부대시설을 두어 상업가로를 형성한다.
5. 택시차고지는 건축법 시행령 별표1에 의한 자동차관련시설 중 여객자동차운수사업법에 의한 차고로 한다.

제5조 (건폐율계획)

- ① 건축물의 건폐율은 도시계획조례에 지정되어 있는 아래의 건폐율을 초과하여 건축할 수 없다.

위 치	계 획 내 용	비 고
거여2구역, 마천4구역	50%이하	• 제3종일반주거지역
마천시장, 마천 1,3구역	60%이하	• 제1,2종일반주거지역, 준주거지역

제6조 (용적률계획)

① 기준용적률

1. 기준용적률은 용도지역 상향 전 용적률을 적용한다.
2. 주거환경 정비기본계획상 예정구역은 기본계획 용적률을 적용하며, 예정구역이 아닌 지역은 210% 범위내에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정한다.
3. 20이상의 용도지역 혼재시 가중평균치 적용한다.(일반주거지역 1·2·3종간에는 미적용)
4. 소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경시 지정 기준용적률을 20% 상향 조정할 수 있다.
5. 기준용적률 계획
 - 거여2, 마천1, 마천3, 마천4구역 : 210%이하
 - 마천시장구역 : 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따름
6. [친환경 건축물 인증 의무화대상 건축물]로서 인증점수에 의무화할 항목을 반영한 건축물은 도시재정비위원회 심의기준의 기준용적률을 20%범위 안에서 용적률 인센티브를 받는다.

② 상한용적률

1. 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종상향)후 용적률을 적용한다.
2. 제2종일반주거지역에 한하여 역세권(역사 반경 500m)에 해당되는 구역은 상한용적률에 10%를 가산한 범위내에서 완화 적용할 수 있다.
3. 제1종일반주거지역은 종상향하더라도 건축계획은 200%이하로 한다.
4. 20이상의 용도지역 혼재시 가중평균치 적용(일반주거지역 1·2·3종간에는 미적용)
5. 소형주택공급확대를 위한 기준용적률 상향 조정시 상한용적률은 300%이하로 적용한다.
6. 상한용적률 계획
 - 거여2구역 : 275.0%미만
 - 마천시장구역 : 400.0%이하
 - 마천1구역 : 1-1획지 150.0%이하 / 1-2획지 300.0%이하(역세권 밀도조정기준 적용)
 - 마천3구역 : 270.5%이하
 - 마천4구역 : 300.0%이하(역세권 밀도조정기준 적용)
7. 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 용적률 5%범위 안에서 완화한다.

③ 완화할 수 있는 용적률 (인센티브)

1. 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 완화(서울시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제8조)

○완화할 수 있는 용적률

= 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 이내 + [1.3 × (기반시설부지로 제공하는 면적 × 기반시설 부지로 제공한 부지의 용적률) ÷ 기반시설 부지로 제공한 후의 대지면적] 이내

※기반시설부지로 제공하는 면적은 순부담면적을 적용한다.

※순부담면적 = 계획기반시설면적-계획기반시설내 국공유지-기존기반시설내 국공유지-유상매입시설면적

※유상매입시설에 대해서는 1/3의 범위내에서 인센티브를 허용한다.

2. 역세권 (반경 500m)에 포함되는 구역 상한용적률 완화(10%가산) 단, 용적률 완화를 받더라도 240%를 초과할 수 없다.(3종지역 제외)

3. 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용시 역세권 지역 내에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령에서 정한 용적률의 상한까지 완화가 가능하다.(준주거지역 500% 이하, 제3종일반주거지역 300% 이하)

구 분	계획내용	비 고
거여2구역	275.0%미만	· 제3종일반주거지역
마천시장구역	400.0% 이하	· 제2종일반주거지역(시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따름)
마천1구역	300.0% 이하 (150.0%이하)	· 제1,2,3종일반주거지역 · 1-1획지 : 1종일반주거지역 용적률 기준적용
마천3구역	270.5% 이하	· 제1,2종일반주거지역
마천4구역	300% 이하	· 제3종일반주거지역

제7조 (층수계획)

- ① 건축물의 층수계획은 재정비촉진지구의 지형·지리적 특성을 감안하여 층수의 범위는 4층부터 최고35층으로 한다.
- ② 서울시 주거유형별 혼합기준을 준용하여 2종일반주거지역의 평균층수를 완화(40%이내) 받을 수 있다.
- ③ 지구진입부 및 위례신도시 상업축과 연결되는 지구중심부는 랜드마크를 위해 고층 및 초고층으로 한다.
- ④ 생활가로변은 12층이하의 중·저층으로 계획한다.
- ⑤ 구릉지는 자연경관을 보존하기위해 4층 이하로 한다.
- ⑥ 청량산 등산로 입구쪽은 15층이하로 계획하여 청량산으로의 경관을 보호하도록 한다.
- ⑦ 성내천변은 구간별로 다양한 층수 계획을 하되, 천변은 낮게, 고층은 천변과 이격시켜 배치하도록 한다.(단 성내천변 경관보호를 위해 초고층은 지양하고 28층이하로 한다.)
- ⑧ 공원주변 및 기존단지 주변은 휴먼스케일을 고려하여 중·저층으로 한다.
- ⑨ 마천국민임대주택단지와 인접한 곳은 마천국민임대주택단지 최고층수인 15층을 고려하여 15층 이하로 계획하도록 한다.

위 치	계 획 내 용		비 고
	평균	최고	
거여2구역	평균 26층	33층이하	· 역세권
마천시장구역	평균 15층	15층이하	· 시장정비사업
마천1구역	- / 평균 22층	4층이하 / 30층이하	· 구릉지 및 역세권
마천3구역	평균 22층	25층이하	· 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역
마천4구역	평균 30층	33층이하	· 제3종일반주거지역, 역세권

*마천1,4구역의 경우 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 용도지역 상향 층수 적용

- ⑩ 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 건물층수의 20%범위 안에서 완화한다.

제8조 (구역별 건축배치에 관한 사항)

■ 거여2구역

- ① 용적률은 275%미만으로 계획한다.
- ② 건축배치
 - 견고싶은 거리변은 연도형주동으로 계획하되, 가로변은 5층(1~2층상가, 3~5층 임대주택), 직각배치는 12층이하로 한다.
 - 데크형 주동의 1층은 상가 및 부대복리시설과 주차장으로 구성하고 2층은 주거전용 옥외공간으로 계획하여 동선을 구분한다.
 - 지구진입부는 랜드마크를 고려하여 고층으로 계획하되, 탑상형 주동사이 충분한 옥외공간을 확보하도록 배치한다.
 - 공원주변은 휴먼스케일을 고려하여 중·저층 또는 낮은 고층으로 하고, 공원쪽으로는 통경을 확보하도록 배치한다.
- ③ 건축한계선은 견고싶은 거리변 및 남북연결로변은 10m, 거마로변과 현대아파트2차 도로변, 공원변은 6m, 지하철상부는 지하철경계선 양측으로 5m의 건축한계선을 지정한다.
- ④ 층수는 최고층수 33층이하, 세대당 평균층수는 26층이하가 되도록 한다. 단, 필요한 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 또는 강화할 수 있다.
- ⑤ 견고싶은 거리 연도형 구간은 차량진입 불허 구역, 주요 진입구간 교차로 차량진입 불허한다.
- ⑥ 단지내 차량동선은 내부의 소단위 블럭간의 조화된 구성이 되어야 하며, 보행동선은 주보행도로와 공원과의 연계성을 고려한다.
- ⑦ 지하철 상부는 공원과 연계되는 주보행공간으로 구성한다.
- ⑧ 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.

■ 마천시장구역

- ① 시장정비사업으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른다.
- ② 용적률은 400%이하로 계획한다.
- ③ 건폐율은 60%이하로 계획한다.
- ④ 층수는 15층이하로 계획한다.(서울시 도시계획조례 제28조1항2목)

■ 마천1구역

- ① 용적률은 1-1획지(구릉지)는 150%, 1-2획지(평지)는 300.0%이하로 계획한다.
- ② 건축배치
 - 마천시장 가로변은 연도형상가, 탑상형, 데크형 주동 등의 다양한 주거유형이 조화를 이루도록 혼합배치한다.
 - 연도형 상가는 저층(1~2층)에 상가를 배치 및 단지내 주동의 3~7층은 임대주택으로 계획한다.
 - 고층·초고층 배치준 계획시 주민생활 편의를 위해 저층부에 2개층의 근린상가 및 부대복리시설을 배치하도록 한다.
 - 마천시장 가로변에서 단지내부로의 단계적인 경관을 형성하도록 스카이라인을 계획한다.
 - 구릉지는 4층이하의 테라스하우스 및 연립주택단지로 계획한다. (서울시 주거유형 다양화 지침)
 - 단지내 공공보행통로 주요 교차점에는 개방성, 오픈공간 마련을 위해 1~2층 필로티 계획
- ③ 건축한계선은 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변은 6m, 마천동길변, 마천시장길변(남측일부) 3m, 공공시설 및 택시차고지내는 각 인접대지경계선으로부터 3m로 지정한다.
- ④ 평지는 최고층수 30층이하, 평균층수는 22층이하가 되도록 한다. 단, 필요한 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 또는 강화 할 수 있다.
- ⑤ 구릉지는 4층이하로 계획하는 것을 원칙으로 하되, 계획여부에 따라 저층(7층이하)을 혼합할 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 받을 수 있다.
- ⑦ 단지내 차량동선은 내부의 소단위 블록간의 조화된 구성이 되어야 하며, 보행동선은 생활가로변과 성내천과의 연계성을 고려한다.
- ⑧ 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.
- ⑨ 택시차고지는 주거용지, 종교용지 연접구간에는 조경 등 유효한 차폐시설을 설치한다.
- ⑩ 택시차고지 건축허가시 구 건축위원회의 자문을 통하여 결정한다.

■ 마천3구역

- ① 용적률은 270.5%이하로 계획한다.
- ② 건축배치
 - 성내천 복개도로변은 구간별로 다양한 층수로 계획하되, 천변은 낮게, 고층은 천변과 이격시켜 배치하도록 한다.
 - 마천국민임대주택단지의 건물축과 성내천으로의 통경과 바람길을 고려하여 배치한다.

- 공원과 성내천으로의 통경을 확보하고 공원주변은 중·저층으로 계획한다.
 - 성내천을 중심으로 마천4구역과 상호 연계성을 위해, 유선형의 배치형태로 계획한다.
 - 다양한 주거유형을 도입하여 계획한다. (획일적인 탑상형, 판상형 배치 지양)
 - 성내천 복개도로변과 생활가로변에 부대복리시설 및 상가를 배치하여 가로 활성화 및 천변 액티비티 유도한다.
- ③ 건축한계선은 인성복지관길은 6m, 성내천대체도로변은 3m, 6m, 지하철 경계선상부는 양측으로 5m, 성내천변 및 남북연결로변은 3m, 공공시설내는 각 인접대지경계선으로부터 3m로 지정한다.
 - ④ 층수는 최고층수 25층이하, 세대당 평균층수는 22층이하가 되도록 한다. 단, 필요한 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 또는 강화 할 수 있다.
 - ⑤ 마천국민임대주택단지와 인접한 곳은 마천국민임대주택단지 최고층수인 15층을 고려하여 15층 이하로 계획하도록 한다.
 - ⑥ 청량산 입구주변은 15층이하로 한다. (금호어울림아파트2차 남측경계선기준으로 청량산방향)
 - ⑦ 단지내 차량동선은 내부의 소단위 블럭간의 조화된 구성이 되어야 하며, 보행동선은 생활가로변과 성내천과의 연계성을 고려한다.
 - ⑧ 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.

■ 마천4구역

- ① 용적률은 300.0%이하로 계획한다.(「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용)
- ② 건축배치
 - 인성복지관길변은 저층부와 지형상 채광, 환기 등이 가능한 지하에 커뮤니티센터를 두어 커뮤니티 가로축을 연계한다.
 - 마천동길변은 부대복리시설 및 상가를 배치하여 생활가로를 활성화한다.
 - 금호어울림2차 아파트(존치)와의 간섭을 최소화하기위해 판상형 직각배치로 계획한다.
 - 다양한 주거유형을 도입하여 계획한다.
- ③ 건축한계선은 마천동길변은 10m, 인성복지관길과 성내천변은 6m, 나머지는 3m로 규정한다.
- ④ 층수는 최고층수 33층이하, 세대당 평균층수는 30층이하가 되도록 한다. 단, 필요한 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 또는 강화 할 수 있다.
- ⑤ 단지내 차량동선은 내부의 소단위 블럭간의 조화된 구성이 되어야 하며, 보행동선은 생활가로변과 성내천과의 연계성을 고려한다.
- ⑥ 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.

제9조 (건축물 형태에 관한 계획)

- ① 옥탑(엘레베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인 한다.
- ② 물탱크는 지붕층에 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m이상 돌출을 금지한다.
- ④ 지붕선의 일직선 규제(리듬감 부여) 및 재료, 색채를 통일한다.
- ⑤ 최상층은 복층의 펜트하우스로 활용하거나, 옥상정원을 설치한다.
- ⑥ 건축물의 형태가 고층부 탑상형으로 권장된 대지에서의 건축물은 지역의 랜드마크적인 요소로서의 기능을 담당할 수 있도록 디자인하며 건폐율이 40%이하로 건축할 것을 권장한다.

- ⑦ 장변과 단변의 길이는 투영된 건축물의 길이를 기준으로 한다.

제10조 (세대구분형 공동주택)

- ① 1인세입자 및 전·월세를 주수입원으로 하는 노령세대 재정착을 위해 세대구분형 공동주택을 계획한다.
- ② 1호 2세대 개념의 가변형 단위세대계획으로 아파트내에서 전·월세 형태의 부분임대가 가능하도록 계획한다.
- ③ 단위세대 평면을 분리된 현관, 전용의 부엌, 화장실 등을 갖춘 독립된 형태로 사용 가능하도록 실 구성한다.
- ④ 각구역별로 주거전용면적이 14㎡이상의 공간에 세대구분형 공동주택을 수용할 수 있는 단위세대 계획을 하도록 한다.
- ⑤ 구역별 1인세입자 비율에 따라 설치해야 될 세대구분형 공동주택은 다음과 같다.

구 분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	합계
1인세입자	949 (34%)	-	670 (24%)	847 (30%)	329 (12%)	2,795 (100%)
부분임대 공급계획	136	-	342	268	100	846

- ⑥ 세대구분형 공동주택은 법정확보 임대주택에 포함되지 않는다.
- ⑦ 구역별 여건에 따라 세대구분형 공동주택은 추가확보가 가능하다.

제11조 (연도형 상가)

- ① 연도형 상가로 표시되어있는 지역에 적용한다.
- ② 연도형 상가는 1,2층이 연계된 형태로 조성하되 최고층수는 2층이하로 조성한다.
- ③ 연도형 상가 조성부분과 주거동은 연도형 상가 상부를 입체보행통로로 연계하여 조성한다.
- ④ 상부 전면부는 50%이상 투시형 창 및 셔터로 조정한다.
- ⑤ 차양설치는 개별 점포별로 설치할 수 없으며, 각 구역별로 설치하고, 설치시 외벽면으로부터 1.5m이상 돌출을 금지한다.

제12조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분은 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선 후퇴부에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 건축한계선에 의하여 확보되는 공지(전면공지)는 거여·마천재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다.
- ④ 전면공지는 인접보도와 단차이가 없도록 조성하고, 공공보도의 포장재와 바닥패턴 등을 일체화 시켜 쾌적한 보행공간이 되도록 하며, 향시 공공에 개방토록 한다.
- ⑤ 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 본

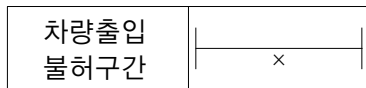
결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 것으로 간주하고, 그로 인해 조성된 전면공지는 거여·마천 재정비촉진계획에 충실하게 조성하여야 한다.

⑥ 도면표시



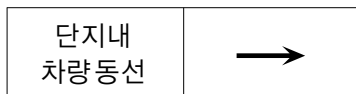
제13조 (차량출입 불허구간의 적용)

- ① 도로에 접한 토지의 일부구간 중 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 1. 차량출입이 불허된 도로와의 교차로 모퉁이로부터 10m이내의 구간
 - 2. 버스 정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m이내의 구간
- ③ 대지의 분할 등의 대지여건상 부득이하게 차량출입금지구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우에는 간선도로의 차량소통이 지장이 없도록 조치하고 경미한 도시관리계획변경 절차를 거쳐 이를 변경할 수 있다. 단 이 경우 교통관련부서와 협의를 거쳐야 한다.
- ④ 도면표시



제14조(단지내 차량동선)

- ① 단지내 차량동선이 지정된 경우에는 원칙적으로 준수한다.
- ② 단지내 차량동선을 변경하고자 하는 경우에는 변경하고자 하는 차량동선의 계획내용에 대해 기 결정된 내용과 대비하여 개선될 수 있는 내용을 제출하여 협의될 경우에 한하여 변경할 수 있다.
- ③ 도면표시



제15조 (공공시설계획)

- ① 개방화
 - 1. 공공시설 건축계획 시 담장 등 지역주민들의 접근성을 방해하는 시설을 설치할 수 없으며 다양한 이용계층이 사용할 수 있도록 시설 프로그램을 계획한다.
 - 2. 순환가로변으로 개방감 확보를 위하여 건축물 배치 시 일정구간 이격하여 배치한다.

② 복합화

1. 공공청사 복합화시설은 복합커뮤니티센터 중심으로 각 시설별 특성을 유지할 수 있도록 계획한다.
2. 소규모 복지기능시설과 이와 유사한 기능을 복합화하여 다양한 연령층의 이용을 도모하도록 한다.

③ 건폐율·용적률·높이

1. 공공시설용지 내 건축물의 건폐율·용적률을 높이는 서울시 도시계획조례를 준용하여 결정한다.

제16조 (단지내 자전거보관소)

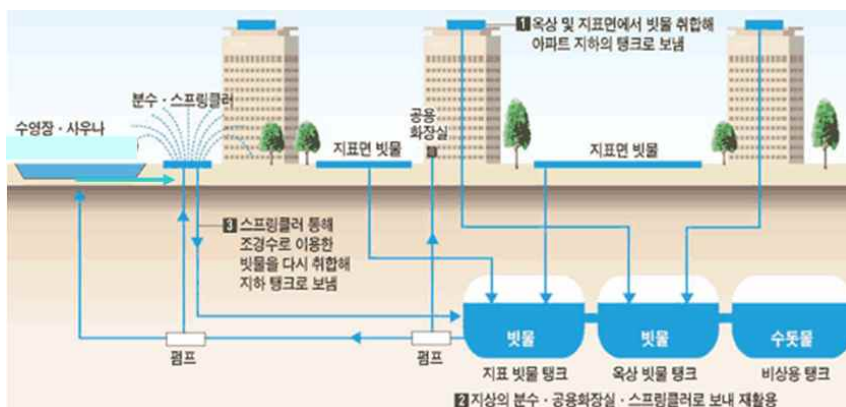
- ① 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」 에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.
- ② 자전거보관소 설치위치는 부대복리시설이나 상가 및 주동마다 1개소 이상 배치하고, 주동은 필로티 및 출입구에 인접하여 배치한다.

제17조 (복합커뮤니티센터)

- ① 복합커뮤니티센터를 중심으로 주민자치센터, 어린이집, 노인복지시설 등의 기존 시설을 이전, 복합화하거나 서로 인접하여 계획하도록 한다.
- ② 복합커뮤니티센터는 건축한계선을 준수하여 시설물을 배치하고 가로변의 개방감과 연속성을 확보한다.

제18조 (친수공간 조성계획)

- ① 사람·물·도시가 공생하는 Waterpolis 조성을 위해 구역내 대지면적중 조경의무 면적의 일부를 물순환체계와 연계된 친수공간으로 반드시 설치한다.
- ② 빗물 및 지하철 용출수, 건물내 유출지하수 등을 유지용수로 이용하는 실개천, 연못, 벽천, 분수, 생태연못, 워터스크린 등의 친수시설을 설치한다.
- ③ 물순환을 고려하여 빗물, 지하수 우선 사용 원칙으로 한다.
 - 수돗물 및 유지용수를 위한 지하수 개발 지양
 - 천연의 수자원인 빗물을 최대한 활용
 - 기타 하수처리수, 중수도, 용출수, 건물에서 펌핑하는 지하수 활용

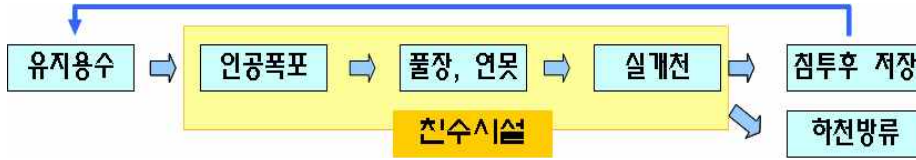


〈스타시티 사례〉

- ④ 용수가 부족할 경우에는 지하수, 수돗물을 사용

⑤ 설치방식

- 친수시설을 연계하여 단지 내에 물이 순환되도록 설치
- 유지용수 배제는 침투 및 인근 하천으로 방류할 것을 권장



제19조 (보육시설 설치)

- ① 단지별로 설치되는 보육시설이 50인 이하일 경우, 인접한 단지과 경계지역에 50인 이상 (2개단지에 1개 보육시설)보육할 수 있는 적정규모의 보육 시설을 설치
 - 단, 거여2구역은 25m간선도로로 구역이 구분되어 있는 점을 고려하여 보육시설을 각각 설치

〈 현 행 〉

1단지 86㎡ (20명)	2단지 130㎡ (30명)	3단지 110㎡ (25명)	4단지 150㎡ (35명)
---------------------	----------------------	----------------------	----------------------



〈 개선 〉

1단지 216㎡ (50명)	2단지	3단지 260㎡ (60명)	4단지
----------------------	-----	----------------------	-----

- ② 아토피, 천식 등 환경성질환 감염 아동을위해 보육시설 내부에 친환경 마감재를 사용한다.
 - 국내친환경 건축자재 인증제도인 환경마크제도, HB마크 등급기준에 적합한 건축자재 사용
- ③ 보육시설의 시설면적(놀이터 면적을 제외한다)은 영유아 1인당 4.29제곱미터이상으로 한다.

제20조 (아파트단지 경계부 계획)

- ① 각 구역별 아파트단지의 담장을 개방함으로써 도시가로 경관성 증진, 주변환경과 이질감 감소, 가로녹지의 확보, 보행의 즐거움을 향상시키도록 한다.
- ② 개방형 경계부는 화단 및 분수대를 설치하거나, 가로공간에 벤치를 두어 휴게공간 제공
- ③ 주로 집산도로 주변에 개방형 경계부를 계획하되, 어느 정도 내부를 차단 할 수 있는 수목 식재계획
- ④ 간선도로변의 소음과 기타 공해발생원으로부터 보호가필요한 곳은 경계부를 수림형으로 계획
- ⑤ 수림형 경계부는 아파트 단지 안에 방음이나 시선의 차단을 목적으로 나무를 뺄뺄하게 심어 폭 3m이상, 높이 1.8m이상 되게 수림 형성
- ⑥ 내부공간의 바닥조명을 설치하여 단지뿐 아니라 보도의 야간경관 증진

제21조 (필로티계획)

- ① 다양한 공간·동선 확보를 위해 1~2층에 필로티를 권장한다.
 - 아파트 단지내 동선을 효율적으로 설계할 수 있는 보행통로 확보
 - 필로티내부엔 화단 및 분수대를 설치하거나, 가로공간에 벤치를 두어 휴게공간을 제공
 - 내부공간의 바닥조명을 설치하여 단지뿐 아니라 보도의 야간경관을 증진토록 함



- ② 쾌적한 조망권 확보·프라이버시 보호를 위해 1층 필로티계획
 - 필로티를 통해 각 세대의 지상 높이를 높여 조망권을 확보
 - 아파트내의 시각적인 경관통로를 확보하여 단지내 개방감을 느끼도록 계획
 - 저층 세대의 경우 방법 및 프라이버시 문제로 부터 보호받을 수 있도록 함
 - 2층 앞마당을 이용해 미니 정원, 화단으로 사용할 수 있도록 계획



- ③ 1층 필로티와 연계하여 노유자 및 여성편의시설 계획
 - 필로티를 통해 확보된 공간은 휴게실, 유아놀이터, 간이도서관과 여성사랑방, 게스트 하우스 등 여성 편의시설 및 노인을 위한 시설을 계획하여 주민 공용시설로 다양하게 활용하도록 계획
 - 여성과 아동들이 불편 없이 사용가능한 화장실 설치

- 여성을 위한 복합 커뮤니티센터 설치
- 보육원, 스포츠·교양센터(헬스, 에어로빅, 사우나, 수영장, 대화방, 장난감 대여 등)

제22조 (공공보행통로)

- ① 일반인에게 항시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 피로티형 등으로 설치·이용될 수 있음
- ② 건축계획시 인근 주변지역과 단절이 되지 않도록 우선적으로 고려하여 설치함
- ③ 통로 입구에서 출구까지 시야가 확보되어야 함
- ④ 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화 하여 인지도를 높이도록 계획함
- ⑤ 이용자의 보행동선과 더불어 대중교통수단으로 접근 및 이용이 용이하도록 함
- ⑦ 주변 공원 및 공지 등 지역주민을 고려한 휴식공간이 연계될 수 있도록 함
- ⑧ 공공보행통로는 최소 폭 3m 이상을 확보해야 함
- ⑨ 대지 단차가 있는 경우 종단 구배를 최소화하여 보행에 지장을 초래하지 않도록 계획함
- ⑩ 전면공지 또는 공개공지와 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 계획함
- ⑪ 차량의 접근 및 어린이 등 보행약자 안전을 고려하여 필요시 볼라드 설치 및 완충재 바닥재질을 사용하여 설치함
- ⑫ 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설을 설치함
- ⑬ 보도와의 단차 및 장애인의 편의를 위해 계단과 더불어 경사로를 설치함
- ⑭ 보도에서 이용자들이 알아볼 수 있는 위치에 표지판 설치 등 이용 편리성을 도모하고 출입구를 인식할 수 있도록 계획
- ⑮ 공공성 확보 및 이용자의 편의 증진을 위해 항상 개방된 구조로 설계함(대문, 펜스 등 설치금지)

다. 촉진계획에서 정하는 경미한 변경

- ① 도시재정비위원회 심의대상 이외의 건축배치계획의 변경
- ② 다음의 사유에 따른 용적률 계획의 변경
 - 서울시 친환경 가이드라인 반영에 따른 용적률 인센티브를 적용하는 경우
 - 서울시 기준에 따라 현상공모에 의한 재정비촉진구역별 용적률 인센티브를 적용하는 경우
 - 서울시 기준 변경에 따른 용적률 인센티브 적용 사유가 발생하는 경우
 - 기반시설 부담률 증감에 따른 용적률 변경
- ③ 단계별 사업추진계획의 변경
- ④ 구적 오차 정정
- ⑤ 존치관리구역 중 지구단위계획으로 정하는 경미한 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제68조, 부칙 제4조 등의 규정에 따라 처리한다.

9. 계획지표 종합 (요약)

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고		
			기준(%)	상한(%)	평균/최고층수	최고높이 (m)			
거여 2구역	1지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	275.00이하	260이하/330이하	1230이하	재정비촉진구역	
	2지구	공동주택 및 부대복리시설	30이하	230.0	277.10이하	260이하/330이하	1230이하	재정비촉진구역	
마천시장구역	복합용도	60이하	-	400.00이하	150이하/150이하	60이하	재정비촉진구역		
마천 1구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	236.40이하	220이하/280이하	1060이하	-	
	변경		60이하	150.0	150.0	-/4층이하	160이하	1-1획지	재정비 촉진 구역
			60이하	210.0	300.00이하	220이하/300이하	1120이하	1-2획지	
마천 3구역	공동주택 및 부대복리시설	60이하	210.0	270.50이하	220이하/250이하	1190이하	재정비촉진구역		
마천4구역	공동주택 및 부대복리시설	50이하	210.0	300.00이하	300이하/330이하	1230이하	재정비촉진구역		

주) 최고높이는 건축물 높이임

14 기본시설의 비용분담계획 (변경)

1. 기본방향 (변경없음)

- 기본시설의 설치에 대한 부담규모는 촉진사업별 사업규모, 토지이용계획, 건축계획, 기존 기반 시설 현황, 국·공유지 현황 등을 고려하여 도시재정비위원회에서 결정
- 재정비촉진계획에 따라 설치되는 기본시설의 설치비용은 사업시행자부담원칙(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제28조)
- 재정비촉진지구 밖의 기본시설의 설치비용은 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제28조 및 동법 시행령 제31조의 규정에 의하여 부담

•서울시 「도시재정비위원회 심의기준」

계획기본시설 확보율(%)	순 부담률(%)
재정비촉진지구 전체 면적의 30%이상	재정비촉진구역 면적의 10%이상

- 촉진지구 계획기본시설 확보율(%)=(계획기본시설면적/촉진지구총면적)×100

- 촉진구역 기본시설 용지 순부담률(%)

= ((촉진구역 계획기본시설 면적-계획 기본시설내 국·공유지 면적- 기존 기본시설내 국·공유지 면적-계획기본시설 중 유상매입 시설면적)÷촉진구역 총면적) × 100

※ 기본시설내 국·공유지: 무상양도가 가능한 국공유지만을 말하며, 사실상 점유토지(무단점유 등) 및 특수한 기본시설(철도청부지, 문화관리청부지 등)은 매입

2. 기본시설 비용분담계획

가. 기존 국·공유지 및 기본시설의 정의(부담비율에서 제외)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 13호 및 시행령 제4조의 공공시설(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제14조②항)
 - 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제14조②항 1호의 기본시설
 - 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제8조③항의 기본시설
- ※ 나머지 국/공유지는 사업시행자에 매각(점유 국/공유지 포함)

구 분	시설수	시설의 종류
소 계	38개	-
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	26개	도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 우수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 납골시설
도시재정비 촉진을 위한 특별법	5개	학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사
서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례	7개	체육시설, 폐기물처리시설, 열공급설비, 청소년수련시설, 공공직업훈련시설, 연구시설, 종합의료시설

나. 재정비촉진지구 전체에 대한 기반시설 계획

○ 기준: 30%이상 확보 ⇒ 계획 32.84%

구 분	기 존		계 획			
	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	증감(%)	
재정비촉진지구 면적 = 1,043,843.2m ²						
소 계	352,550.0	33.78	342,820.0	32.84	감) 0.94	
기 반 시 설	도 로	214,594.4	20.56	219,624.4	21.05	증) 0.48
	공 원	47,609.7	4.56	39,667.7	3.80	감) 0.76
	녹 지	11,740.7	1.12	2,544.7	0.24	감) 0.88
	광 장	2,635.8	0.25	2,123.8	0.20	감) 0.05
	하 천	28,059.9	2.69	25,811.9	2.47	감) 0.22
	학 교	22,448.4	2.15	20,344.4	1.95	감) 0.20
	공공청사	16,129.3	1.55	12,437.3 ※건축시설 688.6 ※건축시설 5,195.0	1.19	감) 0.36
	사회복지시설	-	-	2,290.0 ※건축시설 2,402.1	0.22	증) 0.22
	공공공지	7,289.9 (5,639.9)	0.70 (0.54)	7,106.9 (5,639.9)	0.81 (0.54)	증) 0.11
	주 차 장	2,041.9	0.20	2,772.9	0.27	증) 0.07
	유치원	-	-	300.0 ※건축시설 149.0	0.03	증) 0.03
	보육시설	-	-	1,200.0 ※건축시설 598.0	0.11	증) 0.11
	공용버스차고지	-	-	5,218.0 ※건축시설 354.0	0.50	증) 0.50

- ※ 상기 내역 중 공공시설 등 항목의 건축시설 면적은 시설 기부채납할 건축물 연면적을 토지면적으로 환산한 면적임
- ※ 마천 재정비촉진구역의 건축시설 면적(3,090.8m²)은 공공청사-여성지원시설(688.6m²), 사회복지시설-노인복지센터(2,402.1m²)임
- ※ 마천3 재정비촉진구역의 건축시설 면적(6,296m²)은 공공시설-청소년문화시설 등(5,195m²), 보육시설(1,49m²), 공용버스차고지-주차장(354m²)임

다. 구역별 기반시설 계획

(단위 : m², %)

구 분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	존치지역	지구전체	
							면적	구성비
면 적	160,303.8	9,757	148,215	133,830	60,653	531,084.4	1,043,843.2	100.0
합 계	46,992.3	2,588	40,976.0 ※3,090.7	42,845 ※7,978	15,167	194,251.7	342,820.0	32.85
도 로	23,666.9	2,588	27,524.8	17,332	10,033	138,479.7	219,665.2	21.04
공 원	11,708.7	-	8,420.2	13,693	1,501	4,344.8	39,667.7	3.80
녹 지	436.7	-	-	-	2,108	-	2,544.7	0.24
광 장	2,123.8	-	-	-	-	-	2,123.8	0.20
하 천	-	-	613.0	-	-	25,198.9	25,811.9	2.47
학 교	-	-	-	-	-	20,344.4	20,344.4	1.95
공공청사	1,949.3	-	750.0 ※688.6	5,102 ※5,195	1,525	3,111.0	12,437.3	1.19
사회복지시설	-	-	2,290.0 ※2,402.1	-	-	-	-	0.22
공공공지 (미래공공용지)	7,106.9 (5,639.9)	- (-)	1,378.0 (-)	- (-)	- (-)	- (-)	8,484.9 (5,639.9)	0.81
주 차 장	-	-	-	-	-	2,772.9	2,772.9	0.27
보육시설	-	-	-	1,200 ※2,280	-	-	1,200	0.11
유치원	-	-	-	300 ※149	-	-	300	0.03
자동차정류장	-	-	-	5,218 ※354	-	-	5,218	0.50

※ 공공시설 등 항목 “※” 은 시설기부채납 할 건축시설 환산면적임

라. 기반시설 분담률 산정

- 재정비촉진지구 기반시설 순부담 확보율: 10%이상
(단, 역세권에 입지하여 용적을 완화가 가능한 구역은 기반시설 순부담률 추가 확보)
- 용도지역 두단계(일부지역) 상향시 용도지역 상향면적 가중치 적용
- 용도지역 두단계 지역 순부담률 = (2단계 상향 용도지역 면적 ×15%+면적변경이 없거나 1단계 상향 용도지역 면적×10%)/사업구역면적
- 재정비촉진사업구역 총면적 = 촉진지구 면적 - 존치지역(존치시설) 면적
- 기반시설 분담률 = (촉진구역 계획기반시설①-계획기반시설내 국공유지②-기존기반시설내 국공유지③ -계획기반시설 중 유상매입시설 면적④)÷촉진구역 총면적⑤)

구 분	재정비사업구역내 기반시설								기존 기반시설 분담 (①-②-③-④)/⑤		
	계획①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지③		계획기반시설 중 유상매입시설면적④				
	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	분담률(%)	
재정비사업구역 총면적 : 503,001.8m ²											
기 반 시 설	소 계	145,980.3 (9,386.8)	29.03 (1.87)	37,902.4	7.53	55,272.7	10.99	-	-	62,192.0 (건축시설포함)	12.36
	도 로	78,556.7	15.62	35,299.4	7.02	50,137.7	9.97	-	-	-6,880.4	-1.37
	공 원	35,322.9	7.02	65.0	0.01	627.0	0.12	-	-	34,630.9	6.88
	녹 지	2,544.7	0.51	0	0.00	0	0.00	-	-	2,544.7	0.51
	광 장	2,123.8	0.42	0	0.00	0	0.00	-	-	2,123.8	0.42
	하 천	613.0	0.12	778.0	0.15	1,444.0	0.29	-	-	-1,609.0	-0.32
	학 교	0.0	0.00	0	0.00	0	0.00	-	-	0.00	0.00
	공공청사	9,326.3 (5,883.6)	1.85 (1.17)	0	0.00	0	0.00	-	-	15,209.9	3.02
	사회복지 시설	2,290.0 (2,402.1)	0.46 (0.48)	0	0.00	0	0.00	-	-	4,692.1	0.93
	공공공지	8,484.9	1.69	0	0.00	0	0.00	-	-	8,484.9	1.69
	주 차 장	0.0	0.00	1,760.0	0.35	3,064.0	0.61	-	-	-4,824.0	-0.96
	보육시설	1,200.0 (598.0)	0.24 (0.12)	0	0.00	0	0.00	-	-	1,798.0	0.36
	유치원	300.0 (149.0)	0.06 (0.03)	0	0.00	0	0.00	-	-	449.0	0.09
자동차 정류장	5,218.0 (354.0)	1.04 (0.07)	0	0.00	0	0.00	-	-	5,572.0	1.11	



재정비촉진사업 구역별 기반시설분담면적 및 비율 : 62,192.0m² (12.36%)

- ※ 공공시설 등 항목 “()” 은 시설기부채납 할 건축시설 환산면적임
- ※ 마천1구역 건축시설 환산면적은 공공청사 688.6m², 사회복지시설 2,402.1m²이며, 마천3구역 건축시설 환산면적은 공공청사 5,190m², 보육시설 598m², 유치원 149m², 자동차정류장 354m²임

마. 재정비촉진사업 구역별 기반시설 분담면적 산정

구 분	소계	촉진구역			
		거여2	마천1	마천3	마천4
재정비촉진사업 구역(m ²)①	503,001.8	160,303.8	148,215	133,830	60,653
분담률(%)②	12.36				
계획기반시설(m ²)③	155,367.1	46,992.3	44,066.8	49,141	15,167
계획기반시설내 국공유지(m ²)④	37,902.4	13,037.5	11,271.9	10,521	3,072
기존기반시설내 국공유지(m ²)⑤	55,272.7	16,308.6	14,439.1	19,518	5,007
계획기반시설 중 유상매입시설면적(m ²)⑥	-	-	-	-	-
순분담면적(m ²) B=③-④-⑤-⑥	62,192.0	17,646.2	18,355.8	19,102	7,088
순부담비율(%)	12.36	11.0	12.38	14.27	11.69

■ 재정비촉진사업 구역별 기반시설 분담계획

- 재정비촉진지구 기반시설 순부담 10%이상 확보(기준)
- 용도지역 두단계(일부지역) 상향시 용도지역 상향면적 가중치 적용
 - 용도지역 두단계 지역 순부담률 = (2단계 상향 용도지역 면적 ×15%+면적변경이 없거나 1단계 상향 용도지역 면적×10%)/사업구역면적
 - 거여2구역, 마천3구역
- 2종 용도지역 중 역세권(지하철역등 역을 중심으로 반경500m이내)지역은 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 상한용적률 완화 가능
 - 마천1구역, 마천3구역
 - 마천4구역은 재정비촉진지구 역세권밀도조정 기준에 따른 상한용적률 완화
- 순부담률은 상한용적률을 충족할 수 있도록 확보
 - 마천1, 마천3

구분	사업구역	기존기반시설 면적(m ²)	계획기반시설 면적(m ²)	순부담율	계획용적률	상한용적률	비고
촉진구역 및 존치정비 구역	거여2	29,346.1	46,992.3	11.0%	250.0%	250.0%	면적 가중치
	마천1 (획지1-1)	36,450	44,066.8	12.38%	278.5% (150%)	300.0% (150%)	면적 가중치, 역세권
	마천3	30,039	42,845	14.27%	270.5%	300.0%	면적 가중치, 역세권
	마천4	8,079	15,167	11.69%	252.54%	300.0%	역세권

■ 거여2 : 변경없음

■ 마천1 : 변경없음

- 용도지역 유지 및 1. 2단계(일부지역) 상향 용도지역 상향면적 가중치 적용
 - $65,181.0\text{m}^2(2\text{단계}) \times 0.15\% + \{5,705.0\text{m}^2(1\text{단계}) + 7,7329.0\text{m}^2(\text{변경없음})\} \times 0.10\% / 148,215\text{m}^2(\text{구역면적})$
= 12.20%
- 순부담률은 상한용적률을 충족할 수 있도록 추가 확보
 - 순부담률 12.38%

구 분		기 존		계 획		
		면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	증감(%)
구 역 면 적		171,798	-	148,215	-	-
소 계		36,450	22.1	40,976.0 (3,090.8)	27.6 (2.1)	증) 5.5 (증 2.1)
기 반 시 설	도 로	34,606	21.0	27,524.8	18.6	감) 2.4
	공 원	283	0.2	8,420.2	5.7	증) 5.5
	녹 지	-	-	-	-	-
	공공공지	-	-	1,378.0	0.9	
	하 천	1,348	0.8	613	0.4	감) 0.4
	학 교	-	-	-	-	-
	공공시설	-	-	3,040.0 (3,090.8)	2.0	증) 2.0
	주 차 장	213	0.1	-	-	감) 0.1

※ 공공시설 항목“()”은 시설기부채납 할 건축시설 환산면적임 - 공공청사 및 사회복지시설

■ 마천3 : 변경없음

■ 마천4 : 변경없음

15 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

1. 기본방향 (변경없음)

가. 세입자 및 소규모 주택 소유자의 주거안정을 위한 계획

- 거주자 실태조사를 통해 세입자 및 소규모 주택소유자의 주거유형 및 특성을 고려하여 세입 세대의 주거안정을 위한 임대주택 공급
- 1인세입자 수용 및 전·월세를 주수입원으로 하는 노령세대 재정착을 위한 가변형 부분임대 도입
- 실거주 현황세대(실거주세입자)를 파악하여 실거주세대 추정
- 다양한 가구원수를 고려한 임대주택 평형계획 수립

나. 관련 법령 및 기준에 부합하는 계획

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 및 관련지침」 과 서울시 「재개발 임대주택 평형규모 확대 방안」 에 부합하는 임대주택 건설계획 수립

다. 임대주택건립기준

관련 규정	건립 기준
<ul style="list-style-type: none"> - 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토부고시 제2018-102호) - 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 세대수의 15%이상 임대주택 건설 - 전용면적 40㎡이하: 임대주택 건립세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외) - 도시재정비촉진을위한 특별법 제31조, 동법 시행령 제34조, 조례 제20조

2. 임대주택 건설계획

가. 임대주택 건립 관련규정의 준용

- 촉진구역별로 건립세대수의 15%이상(또는 20%)을 임대주택으로 건설
- 용도지역상향에 따른 증가용적률의 50%이상을 임대주택으로 공급
- 임대주택 평형배분은 1인세대수가 많은 지구 특성상 소형규모 확대를 통한 세대수 확대 필요
- 관련규정의 범위내에서 40㎡이하를 임대주택 건립세대수의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 확보하도록 함

나. 가변형 부분임대 도입

■ 가변형 부분임대 개념

- 1호 2세대 개념의 가변형 단위세대 계획으로 아파트 내에서 전·월세 형태의 부분임대가 가능하도록 계획
- 단위세대 평면을 분리된 현관, 전용의 부엌, 화장실 등을 갖춘 독립된 형태로 사용 가능하도록 실 구성
- 주거전용면적 14㎡ 이상으로 세대구분형 공동주택 계획



■ 기대효과

- 1인세입자 수용
 - 재정비촉진지구내 전체세대수 12,999세대 중 1인세입자 3,274세대 (25%)
 - 세입자 재정착 희망비율 58.6%적용하여 3,274세대 × 58.6% = 1,919세대 수요예상
- 전·월세를 주수입원으로 하는 노령세대 재정착 유도
 - 65세이상 단독, 다가구 소유자 638세대 공급예상
- ※ 권리자중 단독, 다가구 소유자 연령별 현황

구 분	55세~59세	60세~64세	65세이상	합계
거여2	54	58	97	209
마천1	92	79	173	344
마천3	88	79	146	313
마천4	94	97	222	413
합 계	328	313	638	1,279

■ 재정비촉진 구역별 가변형 부분임대 공급계획

- 전·월세를 주수입원으로 하는 65세이상 단독, 다가구 소유자 587세대를 고려하여 세대구분형 공동주택형태의 단위세대 846세대 계획
- 1인세입자 및 노령세대 재정착을 위해 각 구역별로 확보해야할 최소치 산정
- 촉진계획 변경시 구역별 주택의 1/3이하 확보

구 분	거여2	마천시장	마천1	마천3	마천4	합계
1인세입자	949 (34%)	-	670 (24%)	847 (30%)	329 (12%)	2,795 (100%)
부분임대 공급계획	136	-	342	268	100	846

- 세대구분형 공동주택은 법정확보 임대주택에는 미포함
- 각 구역별 여건에 따라 추가확보 가능

다. 임대주택 건설계획

■ 증가되는 용적률

증가되는 용적률④ = 촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률① - (촉진지구 지정당시 용도지역의 용적률② + 부지제공 대가 용적률③)

구분	촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률 ①	촉진지구 지정당시 용도지역의 용적률 ②	부지제공 대가 용적률 ③	증가되는 용적률 ④	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택
거여2	250.0%	202.2%	40.0%	7.8%	68세대
마천시장	-	-	-	-	-
마천1	1-1	150.0%	-	-	79세대
	1-2	251.98%	61.98%	-	-
마천3	250.1%	178.0%	60.5%	12.0%	69세대
마천4	300.0%	199.0%	53.54%	47.46%	132세대

- ※ 촉진지구 지정당시 용도지역의 용적률은 해당 촉진구역 용도지역 용적률 가중평균(마천1구역은 기준용적률 적용)
- ※ 증가되는 용적률에 따른 임대주택면적 = 기반시설 제공후 대지면적 × 증가되는 용적률 × 100 ÷ 2
- ※ 마천1구역은 택지1-2의 용적률 계획에 따라 추가 임대주택 산정(택지1-1 증가용적률 없음, 다만 정비계획 임대주택 공급기준에 따라 제공)

■ 구역별 임대주택 건설계획

- 소형주택공급확대를 위한 기준용적률 상향 조정에 따른 촉진계획 변경시 기준용적률 20%상향 조정으로 증가하는 세대수의 15%는 60㎡이하의 임대주택으로 계획하여야함

구분	기준용적률 상향전 용적률 ①	기준용적률 상향후 용적률 ②	증가되는 용적률③ (② - ①)	증가되는 용적률에 따른 추가세대수	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택
마천1	1-1	150.0%	-	-	-
	1-2	251.98%	26.52%	135세대	37세대
마천3	250.1%	270.5%	20.5%	221세대	37세대
마천4	228.5%	252.5%	24.0%	137세대	21세대

■ 구역별 역세권 장기 전세주택 건설계획

- 주택공급확대를 위한 기준용적률 상향 조정에 따른 촉진계획 변경시 계획용적률 상향 조정으로 증가하는 용적률(연면적)의 50%는 전용60㎡ 이하의 주택으로 계획하여야 함

구분	계획용적률 ①	역세권 건축물 밀도계획 조정기준 ②	증가되는 용적률③ (② - ①) / 2	증가되는 용적률에 따른 추가세대수	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택
마천1 (획지1-2)	278.50%	299.97%	21.47%	160세대	90세대
마천4	252.54%	300.0%	23.73%	273세대	132세대

■ 구역별 임대주택 건설계획

- 증가용적률이 발생한 거여2, 마천1, 마천3, 마천4구역의 임대주택 건설은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제30조에 의해 증가용적률을 제외한 부분을 전체 세대수로 하여 「도시 및 주거 환경정비법」 제4조의2에 의한 17%를 건설·공급함(법개정(제10조) - 마천1·3·4구역은 15%를 건설·공급함)
- 마천1, 4구역은 역세권 건축물 밀도 조정 기준에 따른 증가 용적률에 따라 건립하는 임대주택의 규모별 건립가구 비율을 적용하여 전용면적 85㎡이하를 50% 공급함

구분	도정법주)에 의한 임대주택건설				도축법에 의한 추가임대주택건설										심의기준주)에 의한 추가임대주택건설			합 계					
	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	임대주택건설					장기전세(shift) 건설					소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	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	474	238	180	56	63	29	27	7	-	-	-	-	-	-	58	26	25	7	595 (33%)	293 (32%)	232 (36%)	70 (32%)	- (0%)
마천1	359	142	217	-	90	-	26	51	13	-	-	-	-	-	37	16	21	-	486 (27%)	158 (18%)	264 (42%)	51 (23%)	13 (27%)
마천3	315	315	-	-	69	69	-	-	-	-	-	-	-	-	37	15	-	22	421 (23%)	345 (38%)	- (0%)	76 (34%)	- (0%)
마천4	158	70	74	14	-	-	-	-	-	132	26	61	9	36	17	8	7	2	307 (17%)	104 (12%)	142 (22%)	25 (11%)	36 (73%)
합계	1,306	765	471	70	222	98	53	58	13	132	26	61	9	36	149	65	53	31	1,809	900	638	222	49

< 이하 여백 >

16 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

- 재정비촉진사업 구역간 도로 등의 도시계획시설이나 생활권 단위의 기반시설 정비에 대한 연계성을 높일 수 있도록 계획
- 재정비촉진구역 지정요건의 완화를 적용받는 구역은 완화 받지 않는 구역보다 단계별 추진계획에서 선순위에 두지 않음
- 주민들의 사업추진 의지를 고려하여 조정 가능함

1. 단계별 사업추진계획

- 사업요건을 충족하고 있는 거여2, 마천시장구역을 우선 시행함
- 존치지역은 사업시기, 주변개발과 연계성, 지정요건의 완화정도 등을 고려하여 사업추진
- 단계별 추진계획은 구역에 대한 주민들의 의지에 따라 조정 가능함

구 분		사업기간			해 당 구 역	비 고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	1단계	2008	2010. 12이후	2014. 6	거여2구역, 마천시장구역	재정비촉진구역
기정	2단계	2010	2012. 12이후	2016. 6	마천1구역	
변경	3단계	2018	2022년 경	2025년 경	마천1구역	
기정	3단계	2011	2021년 경	2024년 경	마천3구역	
기정	3단계	2011	2018. 12이후	2021. 6	마천4구역	

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

주) 총량의 범위에 대하여는 구청장의 권한으로 별도 운용기준을 정함(예 : 4,000세대가 넘지 않는 범위내)

17 상가의 분포 및 수용계획 (변경없음)

18 광고물 관리계획 (변경없음)

19 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

20 친환경 건축물에 관한 계획 (변경없음)

21 기타계획 (변경없음)

22 재정비촉진구역별 정비계획

1. 거여2재정비촉진구역 (주택재개발사업) - 변경없음
2. 마천시장재정비촉진구역 (시장재건축사업) - 변경없음
3. 마천1재정비촉진구역 (주택재개발사업) - 변경
4. 마천3재정비촉진구역 (주택재개발사업) - 변경없음
5. 마천4재정비촉진구역 (주택재개발사업) - 변경없음

마천1재 정비촉진구역

□ 목 차

가. 재정비촉진구역 지정도서

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

다. 정비계획

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

3. 마천1재정비촉진구역 (변경)

가. 재정비촉진구역 지정도서

■ 재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(m ²)			비 고
			기정	증감	변경	
변경	마천1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울시 송파구 마천동 194-1번지일대	171,798	감)23,583	148,215	구역 재지정

■ 지정사유

- 당해 구역은 2011년 4월 21일 재정비촉진구역으로 지정되어 2012년 3월 19일 추진위원회가 공공관리에 의해 승인되었으나, 일부 반대하는 주민들의 행정소송을 제기하여 2013년 6월 13일 대법원 판결에 의해 촉진구역지정이 취소 되었음
- 구역지정 취소 판결이 대다수 주민들의 뜻이 반영된 것이 아니라 일부 주민들의 소송에 의한 것이고 중대하고 명백한 하자에 의한 무효판결이 아니라 치유가 가능한 '취소' 판결인 점을 감안하여 취소사유인 노후불량 건축물에 대한 현장 안전 점검을 실시한 결과 69.4%(기준 66.7% 이상)으로 법적요건을 충족하여 재정비촉진계획 변경을 통한 촉진구역으로 지정코자 함

〈 이하 여백 〉

나. 재정비촉진구역 지정요건 도서

■ 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설			기타			
	구분	계	사유지	소계	국유지	서울시	송파구	종류	규모	종류	규모
1종일반주거 2종(7층)일반주거 2종일반주거			-		도로	소로 50개 노선		-		-	
토지현황	구분	계	사유지	국공유지(관리청별)				기타	비고		
	면적(㎡)	148,215	121,494	26,721	483	1,507	24,731			-	
	필지수	890	782	108	13	10	85	-			
건축물현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	755	686	69	642	573	69	113	113	-	
호수	911	813	30	769	700	69	142	142	-		
거주자 및 권리자현황	거주가구			거주인구			권리자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 소유자	건축물 소유자	토지및 건축물 소유자	지상 권자
	2,749	542	2,207	7,237	1,627	5,110	1,916	205	52	1,659	-

■ 구역지정 요건을 증명하는 내역서

○ 구역지정기준 : 구역면적기준에 충족하고, 기준 중 2개 이상 조건에 충족

구 분	구역면적	호수밀도	접도율	과소필지 등	노후도
기 준	10,000㎡이상	60호/ha이상	40%이하	40%이상	60%이상
현 황	148,215㎡	61.5호/ha	77.2%	22.4%	69.4%

가) 호수밀도 현황

호수밀도 (동수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
61.5	148,215	911	530	239	142	

※ 동수 산정시 공동주택은 기준층의 호수를 1동으로 산정(도시 및 주거환경정비기본계획 기준 적용)

나) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	촉진구역내 건축물 총수	4m이상 도로에 접한 건축물 총수	비 고
77.2	755	583	

다) 과소필지 등 현황

구역안의 총토지(대지)		부 적 격 토 지					
		계		건축대지 효용미달토지(90㎡)		부정형·세장형 토지	
필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)
890	148,215	226	7,554	226	7,554	-	-

라) 재해(상습침수·재해위험) 발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

- 해당없음

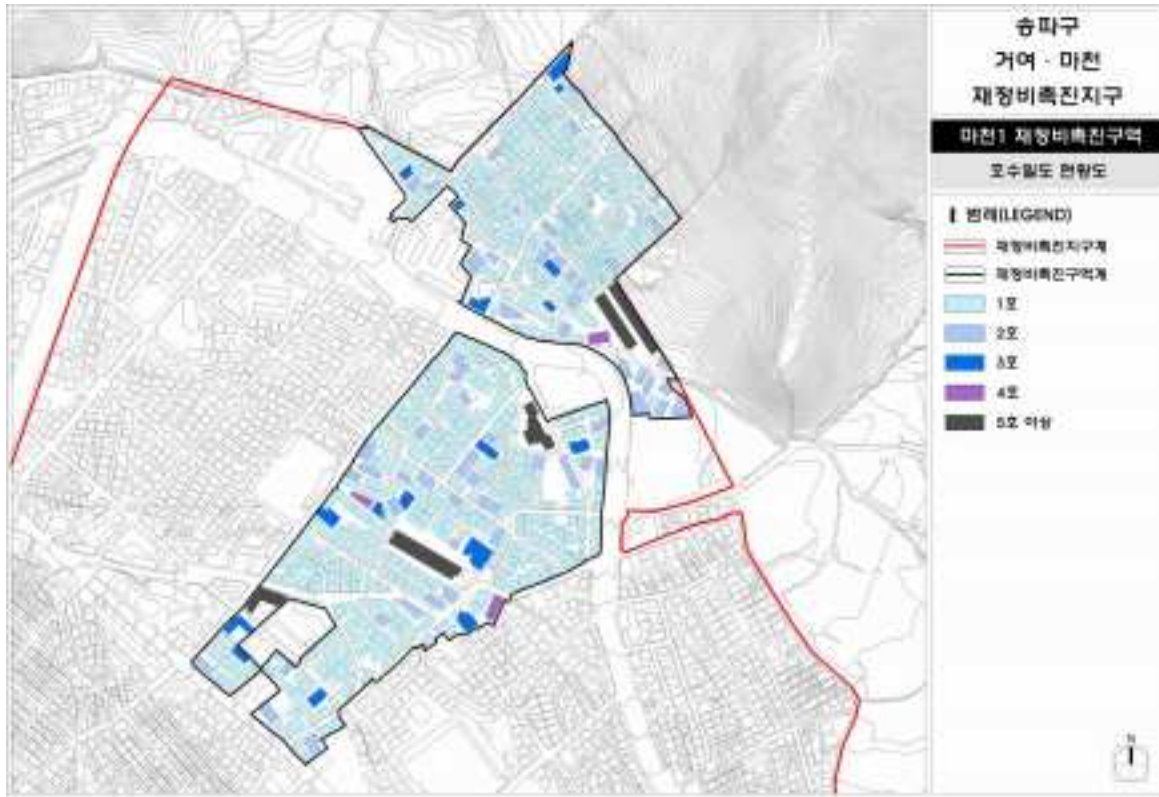
마) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분	노후·불량비율 (노후·불량동수 /총동수)	노후·불량 등의 유형				
		계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타	
구조별	합 계	69.4% (524/755)	524	524	-	-
	철근·철근콘크리트 또는 강구조	30.4% (58/191)	58	58	-	-
	연와조	93.3% (335/359)	335	335	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타	63.9% (131/205)	131	131	-	-
존치기간별	합계	69.4% (524/755)	524	524	-	-
	20년미만	- (-/89)	-	-	-	-
	20~29년	62.3% (157/252)	157	157	-	-
	30~39년	97.2% (318/327)	318	318	-	-
	40년이상	56.3% (49/87)	49	49	-	-
허가별	합계	69.4% (524/755)	524	524	-	-
	유허가	69.3% (455/686)	455	455	-	-
	무허가	86.7% (69/69)	69	69	-	-

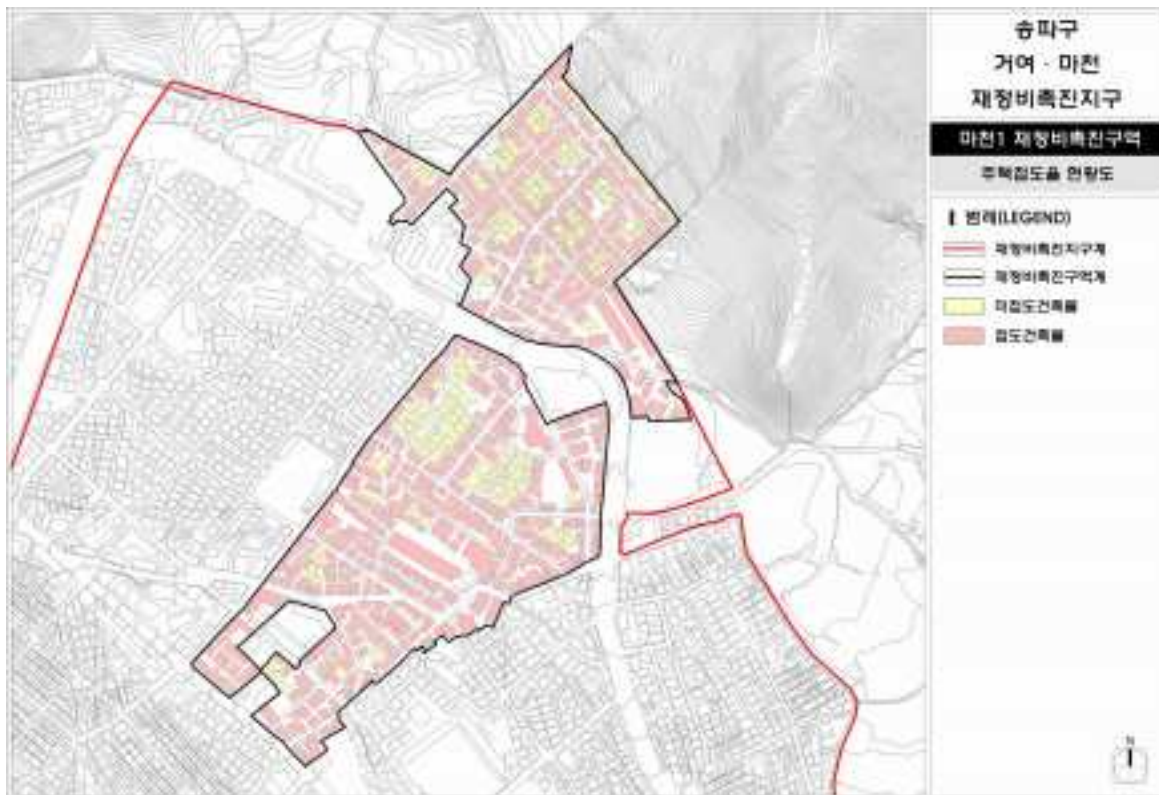
■ 현황전경사진



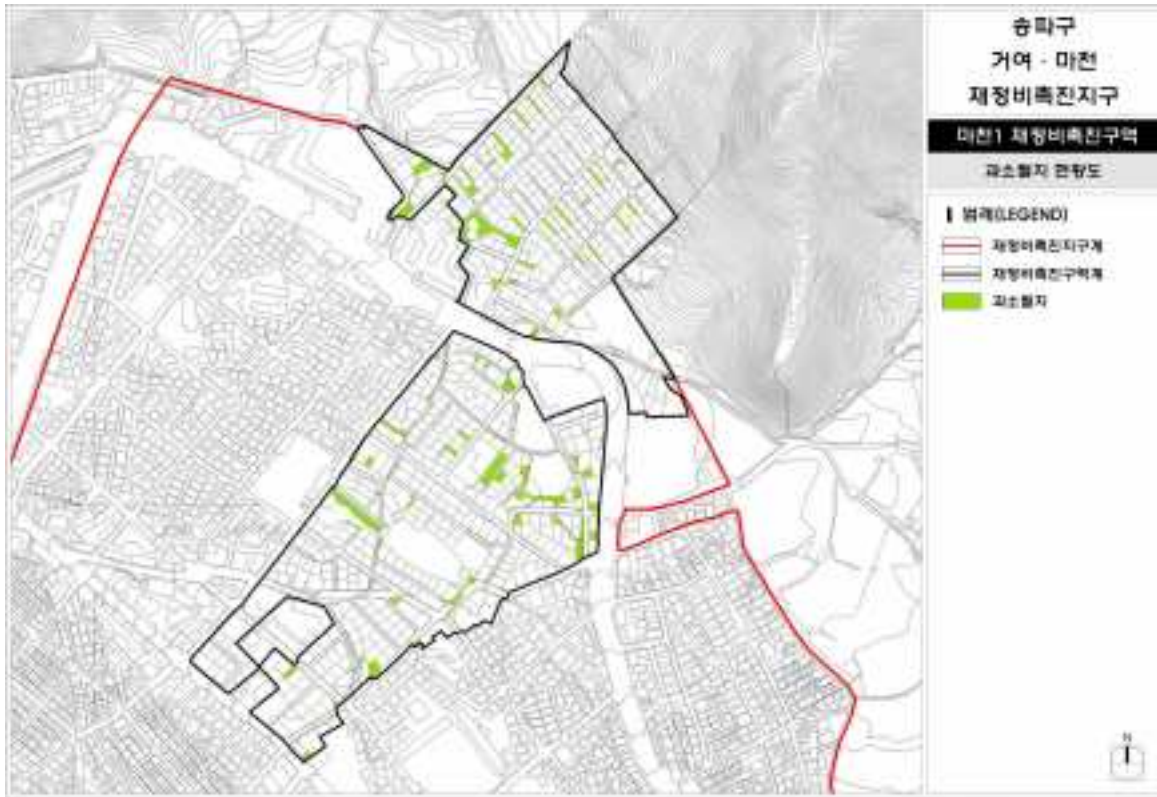
■ 호수밀도 현황도



■ 주택접도율 현황도

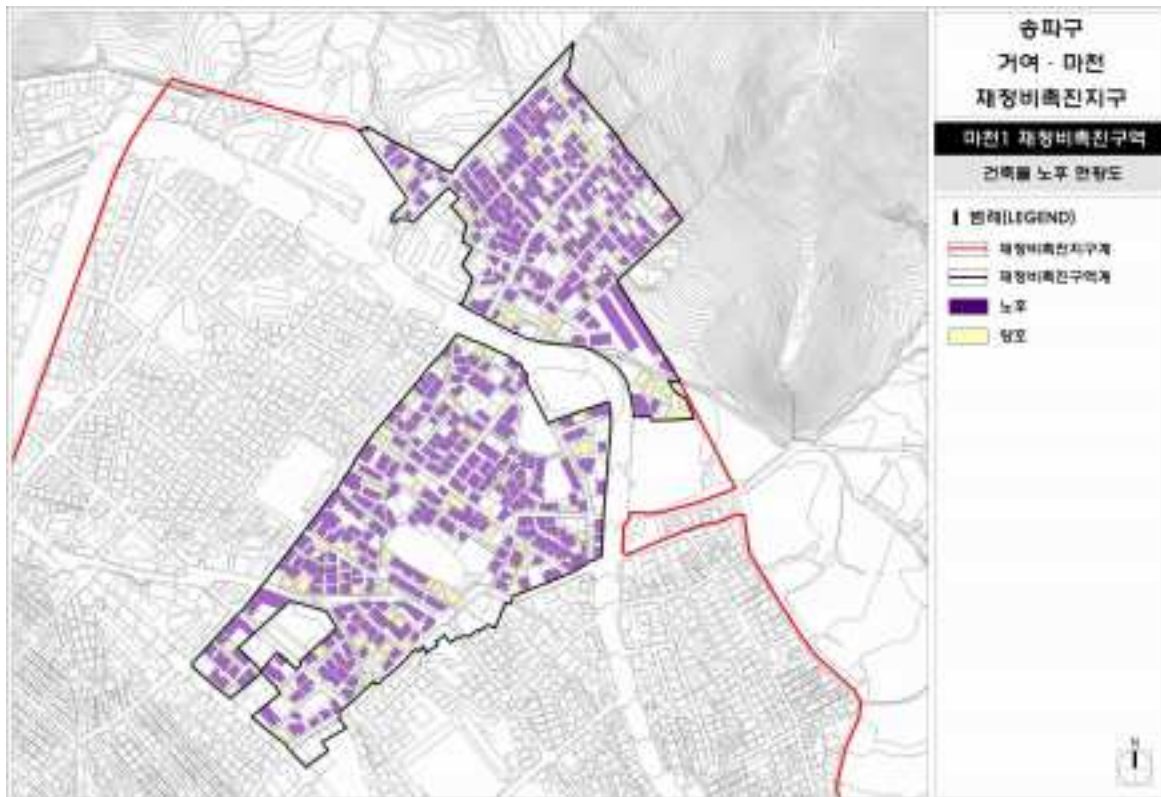


■ 과소필지 현황도



※ 과소필지 중 지목상 도로 제외

■ 건축물 노후 현황도



다. 정비계획

■ 토지이용계획

구분	면적 (㎡)			비율(%)	비고	
	기정 (구역지정 취소 전)	변경	변경후			
총 계	171,798.0	감) 23,583.0	148,215.0	100.0	구역계 조정	
정비 기반 시설 등	소 계	56,107.0	감) 15,131.0	40,976.0	27.6	
	도로	36,294.0	감) 8,769.2	27,524.8	18.6	
	공원	9,881.0	감) 1,460.8	8,420.2	5.7	
	녹지	2,134.0	감) 2,134.0	-	0.9	
	학교	2,104.0	감) 2,104.0	-	-	
	하천	613.0	-	613.0	0.4	
	공공시설	4,386.0	감) 1,346.0	3,040.0	2.0	공공청사 및 사회복지시설
	광장	512.0	감) 512.0	-	-	
	공공공지	183.0	증) 1,195.0	1,378.0	0.9	
택지	소 계	115,691.0	감) 8,340.1	107,239.0	72.4	
	1 - 1 (기정 3 - 1)	34,087.0	-	34,087.0	23.0	공동주택
	1 - 2 (기정 3 - 2)	77,402.0	감) 7,185.5	70,216.5	47.5	공동주택 (2,196.5㎡ 오피스텔 포함)
	1 - 3 (기정 3 - 3)	327.0	-	327.0	0.2	종교시설
	1 - 4 (기정 3 - 4)	363.0	-	363.0	0.3	종교시설
	1 - 5 (기정 3 - 5)	505.0	감) 18.5	486.5	0.2	종교시설
	(기정 3 - 6)	1,248.0	감) 1,248.0	-	-	종교시설 폐지
	1 - 6 (기정 3 - 7)	1,759.0	-	1,759.0	1.2	택시차고지

■ 도시관리계획 결정사항

가) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

용도지역	면적(㎡)			구성비 (%)	
	기정	변경	변경후		
계	148,215	-	148,215	100.0	
주거지역	1종일반주거	38,580	감) 363.0	38,217	25.8
	2종일반주거(7층)	90,009	감) 59,899	30,110	20.3
	2종일반주거	19,626	감) 10,624	9,002	6.1
	제3종일반주거	-	증) 70,886	70,886	47.8

■ 도시계획시설 설치계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (298)	거여동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	남북 연결도로
변경	대로	3	1	25	보조 간선도로	795 (426)	마천동 202-18	거여동 35-7	일반도로		서고294호 (08.8.28)	연장정정 선형변경
기정	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	성내천 대체도로
변경	대로	3	2	25	보조 간선도로	1,768 (408)	마천동 산15-1	마천동 323-206	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	대로	3	5	24~27	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	마천동길
변경	대로	3	5	24~30	보조 간선도로	750	마천동 115-2	마천동 222-16	일반도로		서고48호 (74.3.15)	폭원 및 선형변경
기정	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	마천 시장길
변경	중로	1	2	20	집산도로	503 (488)	마천동 159-201	마천동 128-25	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	소로	1	3	10-14	국지도로	182	마천동 115-32	마천동 125-27	일반도로		서고98호 (11.4.21)	선형변경
기정	소로	2	7	9	국지도로	85 (54)	마천동 155-8	마천동 576-2	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
변경	소로	2	7	9	국지도로	50	마천동 155-8	마천동 576-2	일반도로		서고98호 (11.4.21)	연장변경
기정	소로	2	8	8	국지도로	46	마천동 199-23	마천동 198-1	일반도로		서고98호 (11.4.21)	
기정	소로	2	14	8	국지도로	154	마천동 75-5	마천동 154-1	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	14	8	국지도로	485	마천동 75-5	마천동 288-16	일반도로		서고434호 (81.12.14)	종점정정 연장변경
기정	소로	2	15	8	국지도로	126	마천동 100-1	마천동 158-3	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	2	15	8	국지도로	240	마천동 100-1	마천동 200-32	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장정정
기정	소로	2	19	8	국지도로	332	마천동 307-4	마천동 128-81	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	2	210	8	국지도로	321	마천동 72-6	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	210	8	국지도로	170	마천동 70-1	마천동 51-6	일반도로		건고364호 (81.9.26)	기점 및 연장변경
기정	소로	2	211	6	국지도로	61	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	
변경	소로	2	211	6	국지도로	36	마천동 74-14	마천동 155-8	일반도로		건고364호 (81.9.26)	오기정정 선형변경
기정	소로	3	29	8	국지도로	253	마천동 111-5	마천동 128-81	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
기정	소로	3	40	7	국지도로	39	마천동 184-41	마천동 184-41	일반도로		서고434호 (81.12.14)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	41	6	국지도로	230	마천동 200-32	마천동 162-11	일반도로		서고434호 (81.12.14)	
변경	소로	3	41	6	국지도로	67	마천동 162-11	마천동 162-17	일반도로		서고434호 (81.12.14)	연장변경
신설	소로	3	C	10	국지도로	175	마천동 162-5	마천동 197-16	일반도로			
폐지	소로	3	2	5	특수도로	320	마천동 200-32	마천동 162-6	보행자 전용도로		서고98호 (11.4.21)	

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 면적임

나) 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	③	교통광장	교차점광장	마천동 127-8일대	512.0	감) 512.0	-	서고98호 (11.4.21)	구역계 제척

다) 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	녹지	경관녹지	마천동 162-17일대	3,236.0	감) 3,236.0	-	서고98호 (11.4.21)	
폐지	②	녹지	경관녹지	마천동 199-9일대	651.0	감) 651.0	-	서고98호 (11.4.21)	

라) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	③	공원	소공원	마천동 157-7일대	-	증) 927.6	927.6		
신설	④	공원	소공원	마천동 158-8일대	-	증) 4,257.3	4,257.3 (4,074.5)		
신설	⑤	공원	소공원	마천동 199-25일대	-	증) 1,320.1	1,320.1		
신설	①	공원	어린이공원	마천동 71-2일대	-	증) 2,098.0	2,098.0		
폐지	③	공원	근린공원	마천동 199-3일대	10,042.0	감) 10,042.0	-	서고98호 (11.4.21)	솔향 근린공원

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천1재정비촉진구역내 면적임

마) 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	③	공공공지	-	마천동 183-45일대	-	증) 1,378.0	1,378.0	마천1구역	

바) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉑	공공청사	-	마천동 128-129일대	-	증) 750.0	750.0		여성지원(취업)센터, 여성인력개발센터 등
폐지	㉒	공공청사	-	마천동 128-18일대	4,386.0	감) 4,386.0	-	서고98호 (11.4.21)	마천2동주민센터, 우체국, 치안센터, 소방파출소, 주민자치센터, 사회복지시설 등

사) 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉓	사회복지 시설	-	마천동 128-9일대	-	증) 2,290.0	2,290.0		노인복지센터 노인여가복지시설 등

아) 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	남천초등학교	학교	마천동 67일대	11,993.4	감) 2,104.0	9,889.4	서고 471호 (82.11.22)	마천1구역 학교용지 폐지

자) 하천

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (m ²)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	㉕	하천	성내천	마천동 200	오금동 171	-	2,387 (269)	25~47.5		서고236호 (89.5.18)	

주) 면적 항목의 괄호 내용은 마천재정비촉진구역내 연장임

■ 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용시설	관리사무소	마천1 재정비 촉진구역	-	증) 206.0	206.0	주민공동시설 총량제 총 8,926.0m ²
	주민공동시설		-	증) 2,860.0	2,860.0	
	작은도서관		-	증) 422.0	422.0	
	보육시설		-	증) 955.0	955.0	
	어린이놀이터		-	증) 2,461.0	2,461.0	
	경로당		-	증) 676.0	676.0	
	주민운동시설		-	증) 1,552.0	1,552.0	
	경비실		-	증) 206.0	206.0	
	유치원		-	증) 700.0	700.0	

※ 재개발사업시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존 건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	마천1재정비 촉진구역	148,215	-	-	송파구 마천동 194-1번지 일대	755	-	-	755	-	

■ 건축시설계획

결정구분	가구 / 획지구분		위 치	연면적(m ²) (지하연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수	
	명칭	면적(m ²)					촉진계획	예정 법적상한			
신규	1-1	34,087.0	송파구 마천동 341-1번지 일대	73,334.7 (25,337.1)	공동주택/ 부대복리시설	60이하	139.42	150이하	16m 이하	4층 이하	
	1-2	68,020.0	송파구 마천동 175번지 일대	320,384.4 (115,188.9)	공동주택/ 부대복리시설	30이하	299.97	300이하	112m 이하	30층 이하	
		2,196.5	송파구 마천동 128-35번지 일대	10,25.6 (3,667.4)	근린생활시설/ 오피스텔						
	1-3	327.0	송파구 마천동 156-316번지 일대	654.0	종교시설	60이하	200이하	-	-		
	1-4	363.0	송파구 마천동 159-127번지 일대	726.0	종교시설						
	1-5	486.5	송파구 마천동 128-95번지 일대	973.0	종교시설						
	1-6	1,759.0	송파구 마천동 159-127번지	3,518.0	택시차고지						
○ 총세대수 : 2,576세대											
			구분(전용면적)	세대수(세대)	구성비(%)	비고					
			합 계		2,576	100.0					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			분양	소 계	2,090	81.1					
				60㎡이하	961	37.2					
				60㎡~85㎡	755	29.3					
				85㎡초과	374	14.5					
			임대	소 계	486	18.9					
40㎡이하	158	6.1									
40㎡~50㎡	264	10.3									
50㎡~60㎡	51	2.0									
60㎡~85㎡	13	0.5									
○ 1-1획지는 1종일반주거지역 용적률 기준 적용(150%이하) ○ 1-2획지 개발가능용적률 : 기준용적률+(1.3(순부담면적/기준용적률)/7)번시설부지로 제공한 후의 대지면적 이내 = 210 + (1.3 X 18,355.8 X 210) / (148,215 - 34,087 - 40,976.0) = 278.50% ※ 순부담면적 : 18,355.8㎡ (건축물기부채납 환산부지면적 3,090.8㎡ 포함) ※ 계획기반시설면적 : 40,976㎡(부지면적) + 3,090.8㎡(시설면적) = 44,066.8㎡											
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변 : 건축한계선 6m지정 ○ 마천동길변(마천로), 마천시장길변(대상지 남측일부) : 도로경계로부터 3m지정 ○ 공공시설, 택시차고지 : 각 인접대지경계선으로부터 3m지정								

■ 건축계획 지침

- ① 용적률은 1-1획지(구릉지)는 150%, 1-2획지(평지)는 300.0%이하로 계획한다.
- ② 건축배치
 - 마천시장 가로변은 연도형상가, 탑상형, 데크형 주동 등의 다양한 주거유형이 조화를 이루도록 혼합배치한다.
 - 연도형 상가는 저층(1~2층)에 상가를 배치 및 단지내 주동의 3~7층은 임대주택으로 계획한다.
 - 고층·초고층 배치존 계획시 주민생활 편의를 위해 저층부에 2개층의 근린상가 및 부대복리시설을 배치하도록 한다.
 - 마천시장 가로변에서 단지내부로의 단계적인 경관을 형성하도록 스카이라인을 계획한다.
 - 구릉지는 4층이하의 테라스하우스 및 연립주택단지로 계획한다. (서울시 주거유형 다양화 지침)
 - 단지내 공공보행통로 주요 교차점에는 개방성, 오픈공간 마련을 위해 1~2층 필로티 계획
- ③ 건축한계선은 마천시장길변, 남북연결로변, 성내천대체도로변, 성내천변은 6m, 마천동길변, 마천시장길변 (남측일부) 3m, 공공시설 및 택시차고지내는 각 인접대지경계선으로부터 3m로 지정한다.
- ④ 평지는 최고층수 30층이하, 평균층수는 22층이하가 되도록 한다. 단, 필요한 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 또는 강화 할 수 있다.
- ⑤ 구릉지는 4층이하로 계획하는 것을 원칙으로 하되, 계획여부에 따라 저층(7층이하)을 혼합할 경우 서울시 도시재정비위원회 자문을 거쳐 완화 받을 수 있다.
- ⑦ 단지내 차량동선은 내부의 소단위 블록간의 조화된 구성이 되어야 하며, 보행동선은 생활가로변과 성내천과의 연계성을 고려한다.
- ⑧ 자전거보관소는 「재정비촉진지구 등 친환경가이드라인」에서 정한 세대당 0.3대를 설치하도록 한다.
- ⑨ 택시차고지는 주거용지, 종교용지 연접구간에는 조경 등 유효한 차폐시설을 설치한다.
- ⑩ 택시차고지 건축허가시 구 건축위원회의 자문을 통하여 결정한다.

■ 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	•자연경관에 순응할 수 있도록 구릉지 지형을 이용한 저층 군집형 스카이라인 계획 •남북연결로변 기존 존치아파트의 층수를 고려하여 다양한 층수계획으로 변화있는 도시경관 구축	-
환경보전	•우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원·녹지계획	-
재난방지	•긴급 재난구조차량 접근 및 소방차의 접근로 배려 •자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

■ 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	2021년	주택재개발조합	-	-	

■ 기존수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업시 이식후 재식토록 함

■ 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	면적(m ²)	획 지			비 고
		구 분	위 치	면적(m ²)	
마천 재정비 촉진구역	148,215	1-1	마천동 341-1번지 일대	34,087.0	공동주택 (연립주택)
		1-2	마천동 175번지 일대	68,020.0	공동주택
			마천동 128-32번지 일대	2,196.5	근생시설/ 오피스텔
		1-3	마천동 156-316번지 일대	327.0	종교시설
		1-4	마천동 159-127번지 일대	363.0	종교시설
		1-5	마천동 128-95번지 일대	486.5	종교시설
		1-6	마천동 159-217번지	1,759.0	택시차고지

■ 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	연면적(m ²)	세대규모(전용면적)	세대수	비고
마천 재정비 촉진구역	-	-	40m ² 이하	158세대(6.1%)	-
			40~50m ² 이하	264세대(10.3%)	
			50~60m ² 이하	51세대(2.0%)	
			60~85m ² 이하	13세대(0.5%)	
			소 계	486세대(18.9%)	

■ 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 주변학교 현황

학 교	구 분	소재지	학생수	학급수	학급당인원	비고
	초등학교	남천초교	마천동 53	1,367	45	30.4
마천초교		마천동 183-4	1,564	47	33.3	촉진지구 내

○ 교육환경 보호에 관한 계획

구분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행예정 시행
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대를 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교결물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위)	<ul style="list-style-type: none"> • 금지시설 <ul style="list-style-type: none"> - 인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설 / 담배자동판매기 - 증기탕 / 만화가게 / 무도학원,무도장 / 노래연습장 시설 - 비디오감상물감상실업, 비디오물소극장업 시설 - 복합유통게임제공업 시설 • 금지행위 <ul style="list-style-type: none"> - 대기환경보전법, 악취방지법,소음,진동규제법 - 수질 및 수생태계 보전에 관한법률등 학습과 학교 보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설 - 총포화약류 / 제한상영관 / 도축장, 화장장 또는 납골당 - 폐기물수집장소 / 전염병 관련시설 / 가족관련시설 - 호텔, 여관, 여인숙 / 당구장 등... • 학교보건법 6조1항, 학교보건법시행령 4조2항 참조 	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

□ 관련 도면 (마천1재정비촉진구역)

■ 도시관리계획 결정도

- 재정비촉진구역 결정(기정/변경)도 (S=1/3,000)
- 용도지역·지구 결정(기정/변경)도 (S=1/3,000)
 - 도시계획시설 결정(기정/변경)도 (S=1/3,000)
- 재정비촉진계획 결정(기정/변경)도 (S=1/3,000)

■ 건축계획 지침도

- 일반건축 지침도 (S=1/3,000)
- 건축배치, 높이 및 형태 지침도 (S=1/3,000)

■ 건축계획도

- 건축개요 (S=1/NONE)
- 배치계획도 (S=1/3,000)
- 종·횡단면도 (S=1/NONE)
- 공동이용시설 배치계획도 (S=1/3,000)
 - 대지조성 계획도 (S=1/3,000)
- 생태면적을 산정도 (S=1/3,000)
 - 스카이라인 (S=1/NONE)

23] 존치관리구역 내 지구단위계획

1. 거여2지구 지구단위계획 구역 - 변경없음
2. 마천지구 지구단위계획 구역 - 변경없음