

의안 번호	제287호
----------	-------

앞서가는 송파, 당신을 담습니다

거여·마천재정비촉진지구
마천2·4구역 재정비촉진계획(변경) 결정(안)
- 송파구 구의회 의견청취 -



제출일자 : 2012. 05. .

제 출 자 : 송파구청장

개요

■ 변경사유

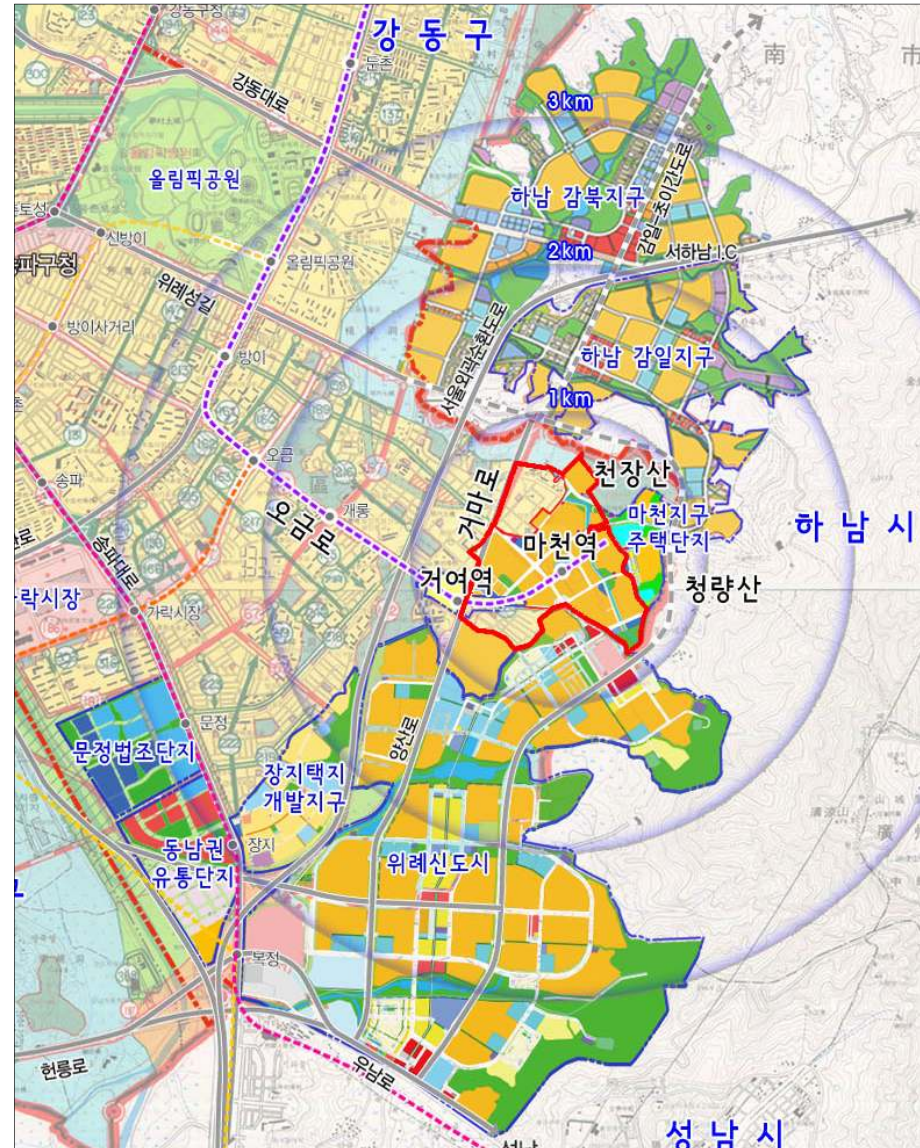
- 구역지정요건이 충족(2012년 1월 기준)되어 촉진구역으로 지정하고, 소형주택 공급확대를 위해 기준용적률을 상향하는 사항임

■ 구역지정요건

구 분	면적 (m ²)	호수밀도 (호/ha)	노후도 (%)	접도율 (%)	과소필지 (%)
마천2	91,983	53.3(48이상)	60.3(60이상)	72.3	29.3
마천4	53,398	57.3(48이상)	60.5(60이상)	75.1	13.6

■ 지구 및 구역현황

구 분		내 용
촉진 지구	위 치	송파구 거여동·마천동 일대
	면 적	1,044,391.1m ²
마천2 구역	위 치	송파구 마천동 183번지 일대
	면 적	91,983m ²
	용도지역	2종(7층), 2종(12층), 준주거지역
사업방식	주택재개발사업	
마천4 구역	위 치	송파구 마천동 323번지 일대
	면 적	53,398m ²
	용도지역	1종, 2종(7층), 2종(12층)
사업방식	주택재개발사업	



추진경위

2005. 12. 16	• 거여·마천 뉴타운지구 결정 [서고 제2005-405호]
2006. 10. 19	• 거여·마천 재정비촉진지구 지정 [서고 제2006-357호]
2008. 08. 28	• 거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정 [서고 제2008-294호]
2011. 04. 21	• 거여·마천재정비촉진지구 변경지정, 촉진계획 변경결정 [서고 제2011-98호] - 마천1·3구역 촉진구역 지정 및 기준용적률 상향
2011. 05. 06	• 거여·마천재정비촉진지구 변경지정 [서고 제2011-112호] - 거여새마을지역, 마천성당지역 촉진지구 포함
2012. 03. 26	• 서울특별시 도시재정비소위원회 자문 (조건부 가결)
2012. 05. 08	• 서울특별시 도시재정비위원회 자문 (조건부 가결)

거여·마천지구 토지이용계획

▷ 기본구상

- 마천역과 거여역을 중심으로한 생활권 계획
 - 마천역~마천시장간 연도형상가 조성하여 가로 활성화
- 성내천 복원을 통한 Blue-Green Network 구축
 - 주변 녹지축과 성내천이 연계된 생태체계 구축



▷ 토지이용계획도



거여·마천지구 구역별 추진현황

구분	구역명	면적(m ²)	비율(%)	사업방식	추진현황
촉진지구		1,044,391.1	100.0		-
촉진구역 (5)	거여2-1	98,690	9.4	재개발	20%상향, 촉진계획 변경('11.12)
	거여2-2	61,850.1	6.0	재개발	20%상향, 사업시행인가('12.4)
	마천시장	9,757	0.9	재건축	촉진구역 지정('08.8)
	마천1	171,798	16.5	재개발	20%상향, 추진위 승인('12.3)
	마천3	133,830	12.8	재개발	20%상향, 추진위 승인('12.3)
존치정비 (2)	마천2	89,948	8.6	재개발	소위원회 자문 (2012.3)
	마천4	53,354	5.1	재개발	소위원회 자문 (2012.3)
존치관리	존치시설	121,130	11.6	-	-
기타 (2)	거여새마을지역	140,554	13.5	-	촉진계획 수립중
	마천성당지역	163,480	15.6	-	촉진계획 수립중



마천2구역 현황



마천4구역 현황

전경사진(북측)



마천2구역 촉진계획 변경(안)

재정비촉진구역 지정에 관한 사항

■ 구역계 변경

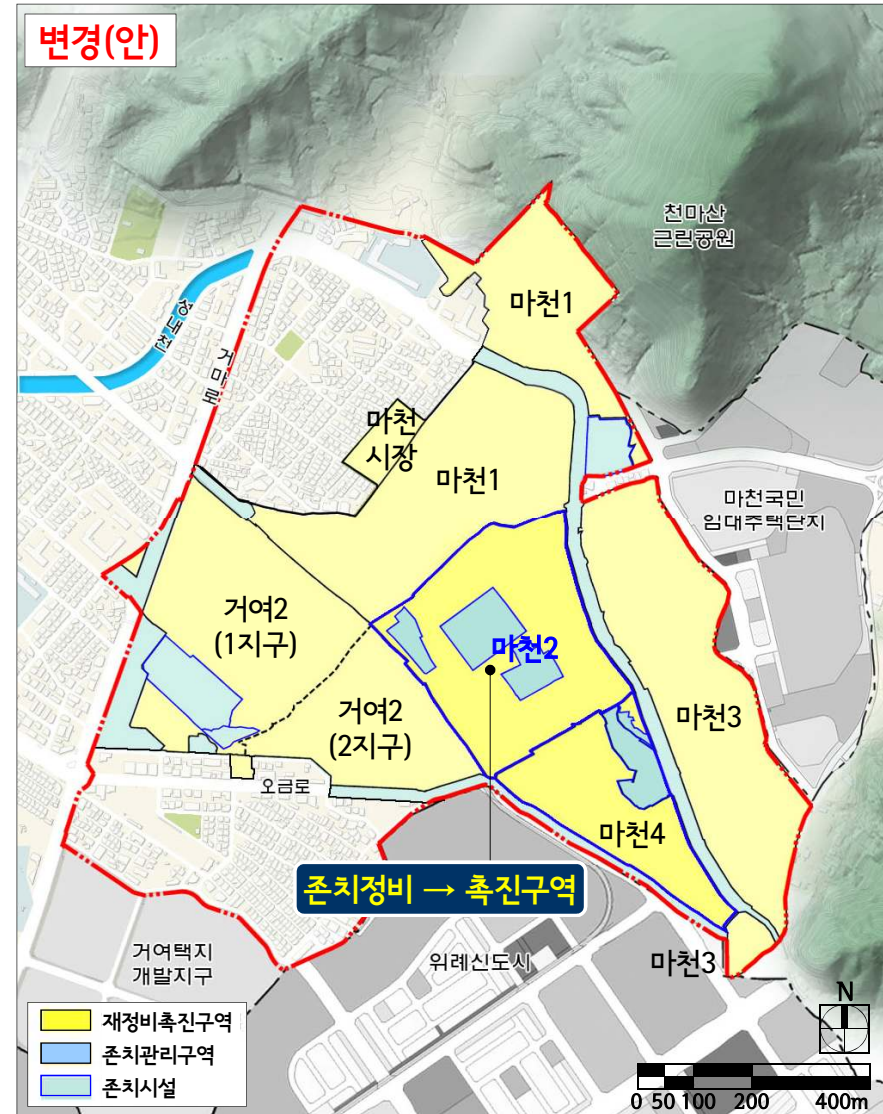
- 기정 존치시설인 **종교시설**(마천중앙교회) 부지를 **정형화**하기 위해 **구역에 포함** (증 2,035㎡)



재정비촉진구역 지정에 관한 사항

■ 구역지정 요건검토

구분		기준 (완화)	현황	비고
재개발 구역 지정요건	면적(m ²)	10,000이상 (30,000이상)	91,983	충족
	호수밀도(호/ha)	60호이상 (48호이상)	53.3	충족
	노후도(%)	60%이상 (완화없음)	60.3	충족
	접도율(%)	40%이하 (48%이하)	72.3	미충족
	과소필지(%)	40%이상 (32%이상)	29.3	미충족
촉진구역 지정가능시기		-	2012년 1월	

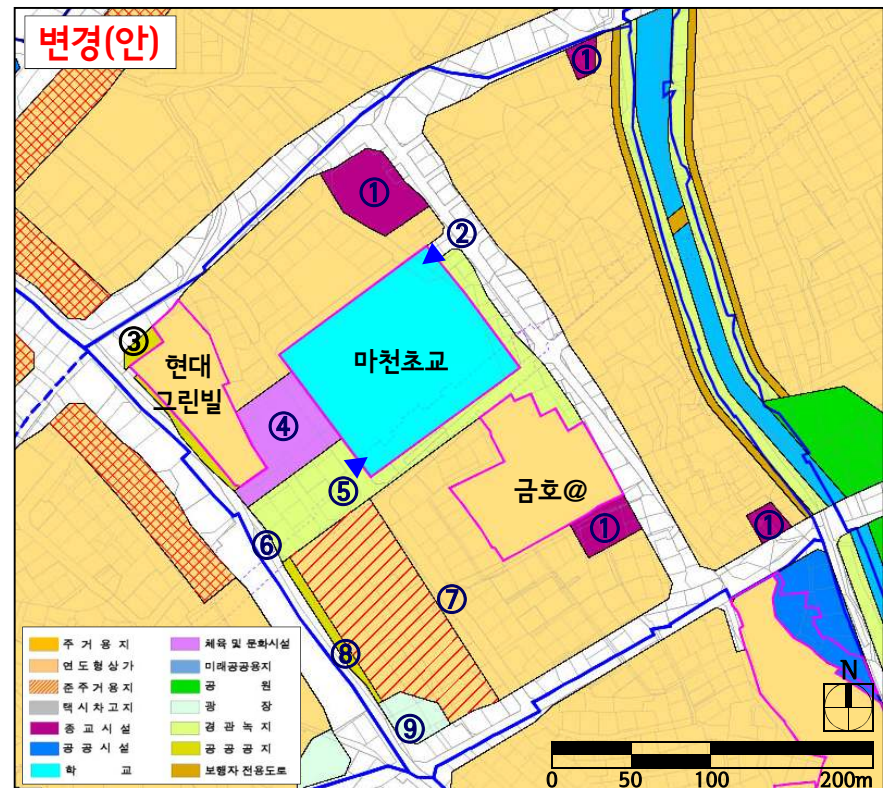
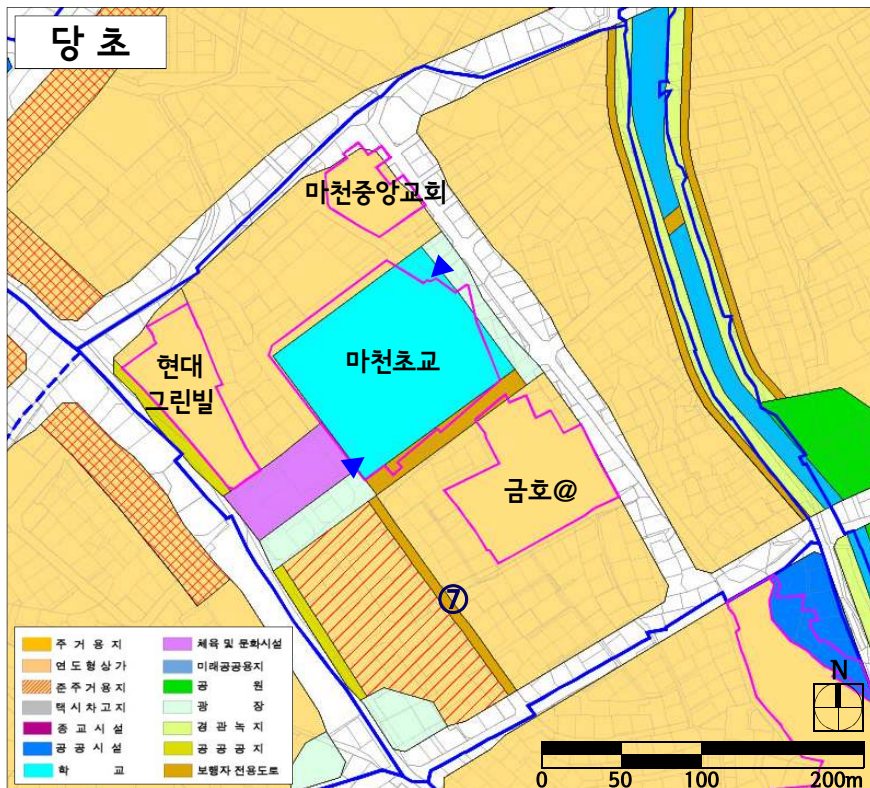


※ 도촉법 시행령 제12조 1항에 따른 구역지정요건 완화기준 폐지 예정(2012.8.2 시행)

마천2·4구역 재정비촉진계획(변경)

토지이용계획에 관한 사항

구분	변경 내용	변경 사유
①	종교용지 신설(4개소)	촉진구역내 입지한 종교시설의 대체부지 확보
②	도로 신설(11m)	마천초교의 진출입로 확보
③	공공공지 신설	가로변 부정형 필지의 토지이용 효율성 향상
④	문화·체육시설 위치 조정	기존 기반시설(마천초교)의 진출입을 고려하고, 주거용지의 정형화
⑤	연결녹지(10~40m) 신설	광장(20m)·보행자전용도로(12m)의 기반시설 용도 변경
⑥	마천동길 3m 확폭(24m, 4차로 → 27m, 5차로)	위례신도시 연계 향상 및 차량·보행교통의 원활한 흐름 제고
⑦	보행자전용도로(6m) 폐지	건축한계선(6m)내 공공공지 계획으로 보행공간 확보
⑧	공공공지 축소(7m → 3~6m)	마천동길 확폭에 따른 폭원 조정
⑨	광장 면적 353㎡ 축소(1,231㎡ → 878㎡)	마천동길 확폭에 따른 면적 축소

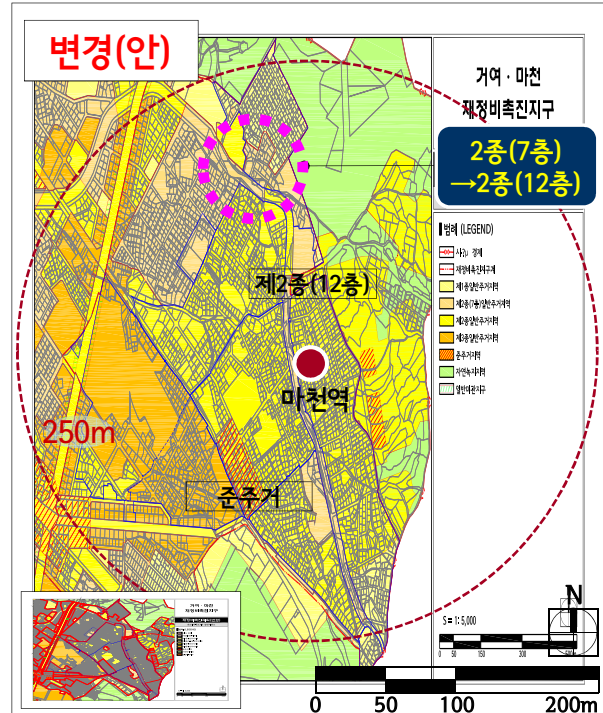
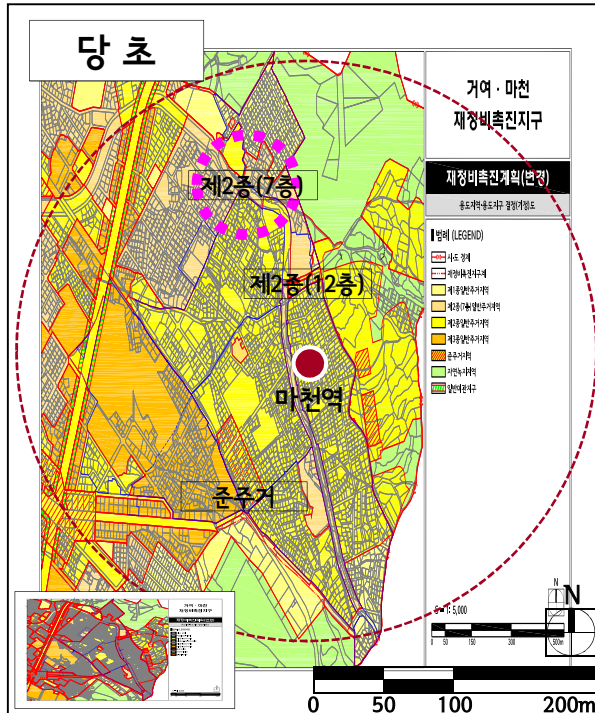
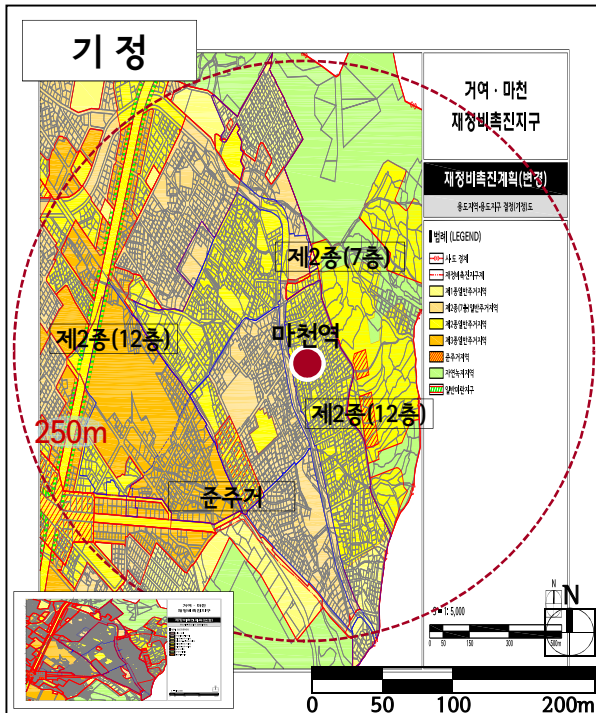


토지이용계획에 관한 사항

구 분		면적 (㎡)			비율(%)
		당 초	증 감	변 경(안)	
총 계		89,948	증) 2,035	91,983	100.0
택 지	소 계	58,970	증) 870	59,840	65.1
	주거용지	50,124	감) 1,985	48,139	52.4
	복합용지	8,846	감) 822	8,024	8.7
	종교용지	-	증) 3,677	3,677	4.0
기 반 시 설 등	소 계	30,978	증) 1,165	32,143	34.9
	도 로	21,008	감) 1,355	19,653	21.4
	녹 지	1,347	증) 5,791	7,138	7.7
	광 장	4,058	감) 3,180	878	0.9
	공공공지	1,451	감) 187	1,264	1.4
	문화·체육시설	2,648	증) 96	2,744	3.0
	학 교	466	-	466	0.5

용도지역 결정에 관한 사항

구분	면적 (㎡)				비율 (%)	비고
	기정	당초	증감	변경(안)		
소계	91,983	91,983	-	91,983	100.0	※ 역세권 밀도조정(1차역세권) 미적용
제2종(7층)	65,400	2,035	감) 2,035	-	-	• 신규 편입되는 존치시설(종교시설)의 용도지역 조정(2종 7층 → 2종 12층)
제2종(12층)	8,508	71,873	증) 2,035	73,908	80.3	
준주거	18,075	18,075	-	18,075	19.7	



건축물밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 사항

■ 건폐율 : 2종 30%이하, 준주거 60%이하

■ 용적률

획지	용도지역	구분	용 적 률(%)		
			당 초	증 감	변경(안)
4-1	제2종, 준주거	기준	212.2이하	증) 15.6	227.7이하
		상한	272.2이하	증) 19.5	291.7이하

※ 1차 역세권 밀도조정 적용시 상한용적률 498%이하

■ 높 이

구 분		건축물 높이			
		당 초	증 감	변경(안)	
4-1	최 고	2종	23층이하 (88m이하)	증) 7층 (22m)	30층이하 (110m이하)
		준주거	35층이하 (129m이하)	-	35층이하 (129m이하)
4-1	평 균	2종	20층이하	증) 2층	22층이하
		준주거	-	-	-



건축계획에 관한 사항

■ 건축시설계획

구분		위 치	결정구분	획지구분		주된용도	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	높 이		
명칭	면적(m ²)			명칭	면적(m ²)					평균	최고	
마천2 재정비 촉진구역	당초	89,948	송파구 마천동 183번지 일대	당초	4-1	58,970	공동주택 및 부대복리시설	155,681이하	60%이하	272.2%이하	20층이하	35층이하 (129m이하)
				변경		56,163					163,827이하	60%이하
	변경	91,983	신설	4-2	2,035	종교시설	관련법규에 따름					
			신설	4-3	328	종교시설						
			신설	4-4	905	종교시설						
			신설	4-5	399	종교시설						

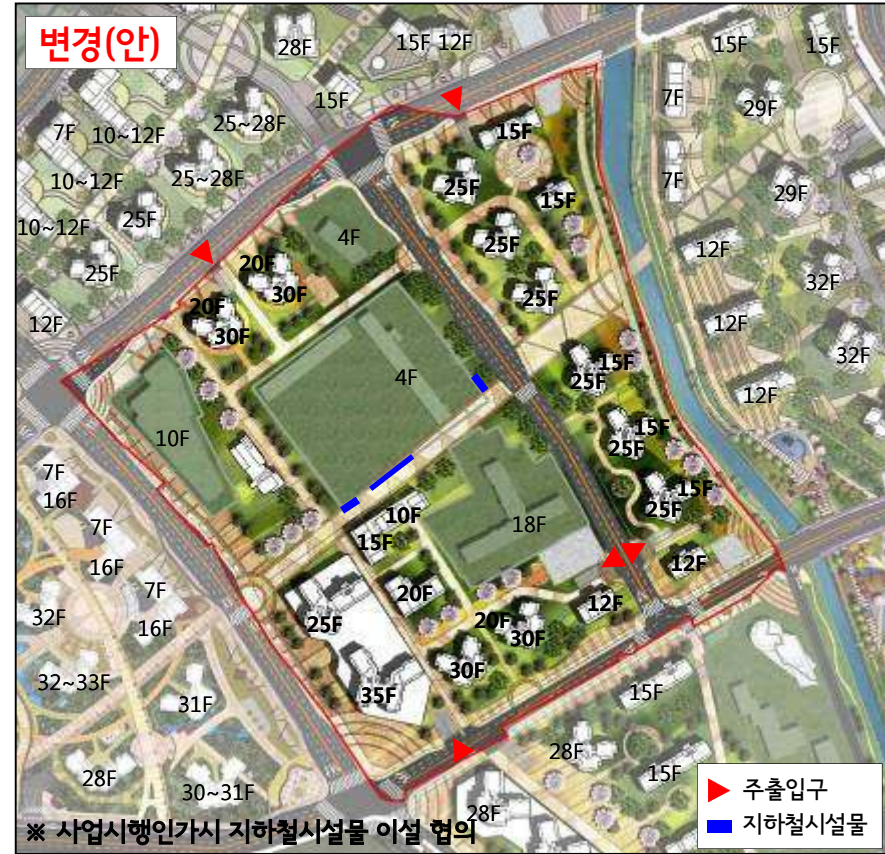
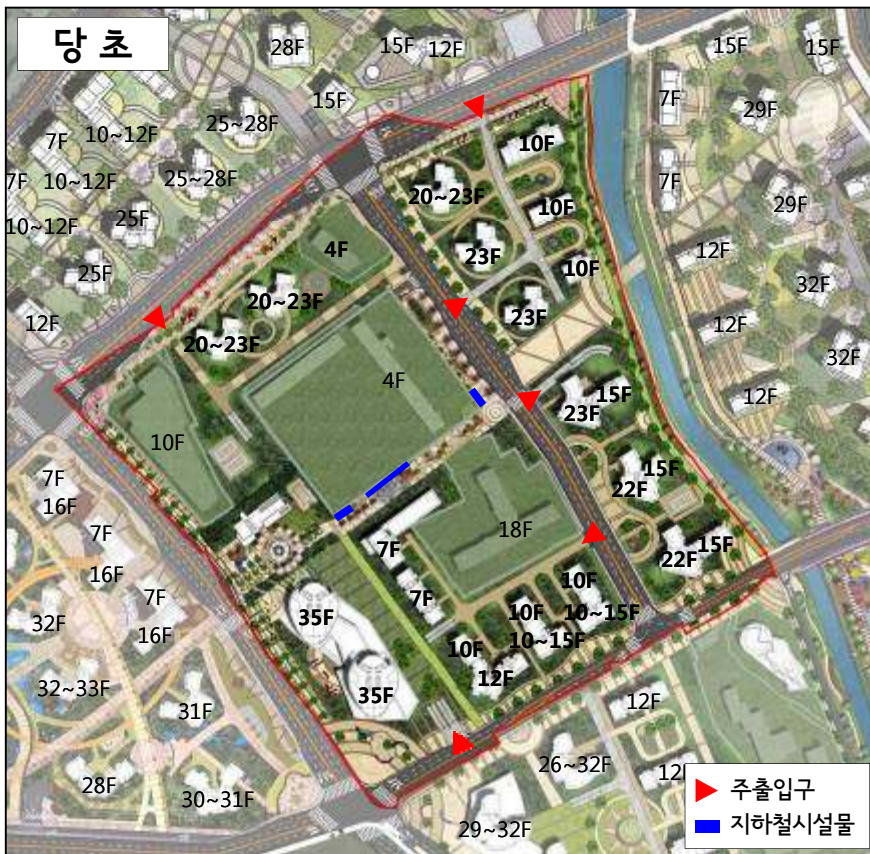
■ 주택공급계획 (※ 현거주세대 : 1,734세대)

구분	당 초			증 감						증 감	변경(안)			
	합계	분양	임대	규모조정			기준용적률 상향				합계	분양	임대	
				소계	분양	임대	소계	분양	임대					
총 계	1,327	1,101	226	증)314	증)211	증)103	증)155	증)123	증)32	증)469	1,796 (100%)	1,435	361	
60m ² 이하	40m ² 미만	113	-	113	증)51	-	증)51	증)15	-	증)15	증)66	179	-	179
	40 ~ 50m ²	90	-	90	증)42	-	증)42	증)13	-	증)13	증)55	145	-	145
	50 ~ 60m ²	242	219	23	증)209	증)199	증)10	증)127	증)123	증)4	증)336	578	541	37
	소 계	445	219	226	증)302	증)199	증)103	증)155	증)123	증)32	증)457	902 (50%)	541	361
60 ~ 85m ²	554	554	-	증)168	증)168	-	-	-	-	증)168	722 (40%)	722	-	
85m ² 초과	327	328	-	감)156	감)156	-	-	-	-	감)156	172 (10%)	172	-	

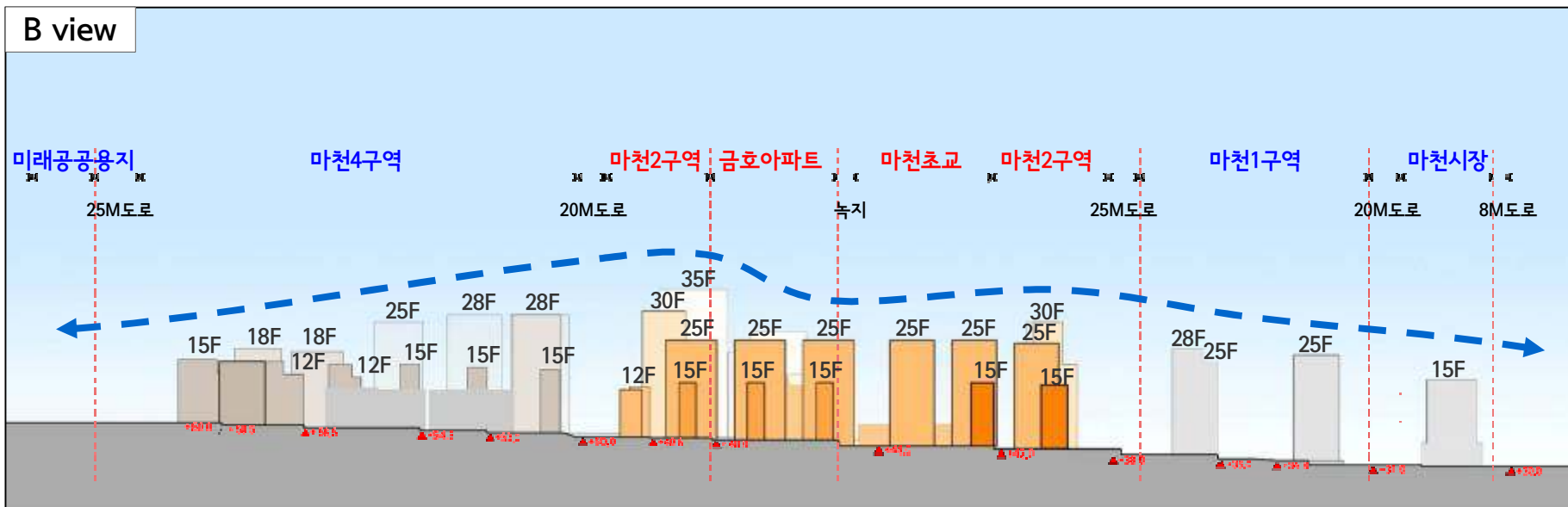
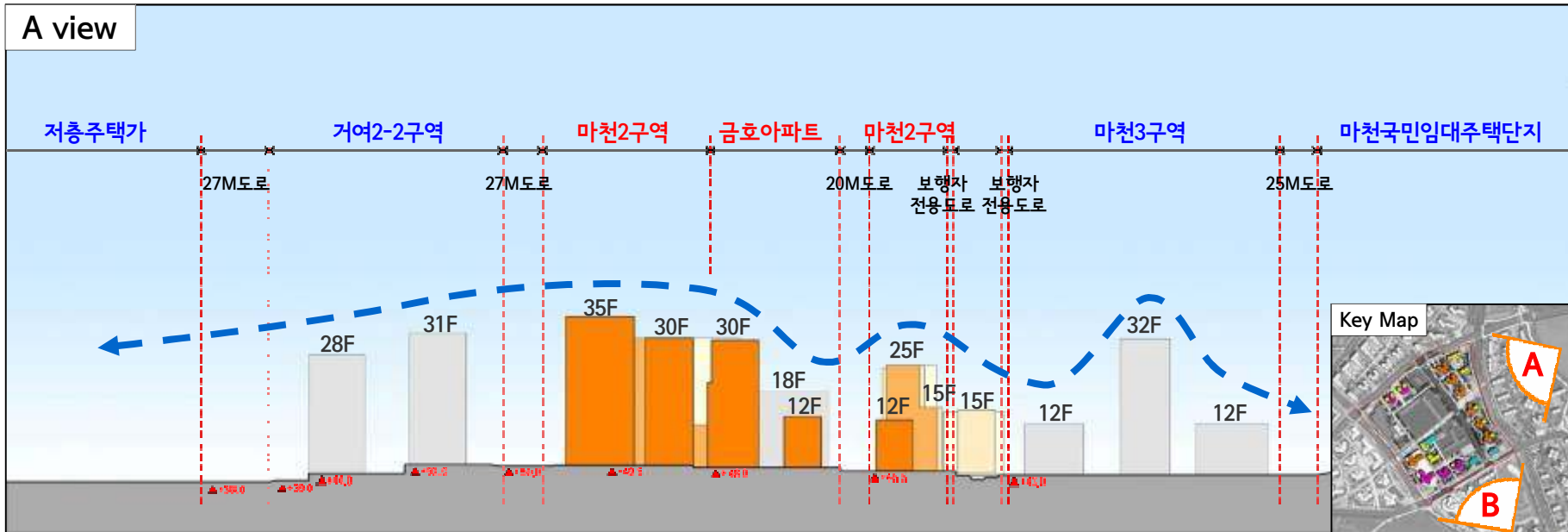
건축계획에 관한 사항

■ 건축배치계획

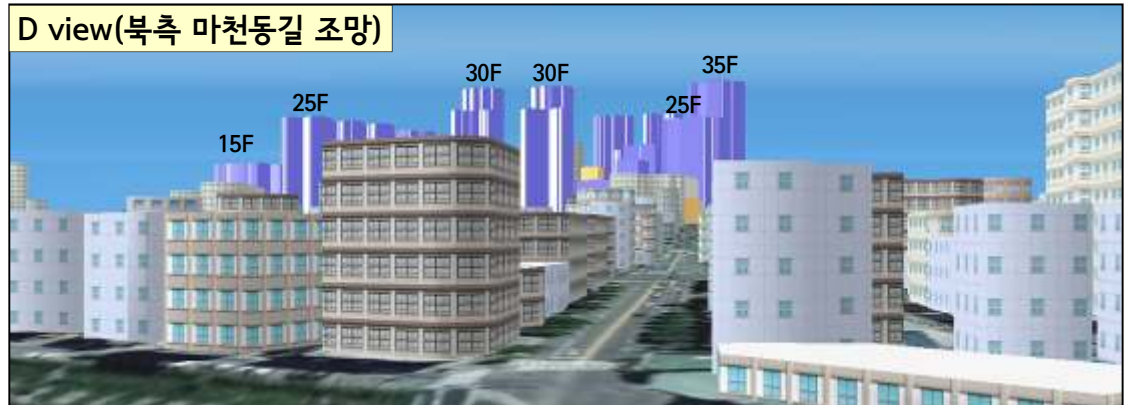
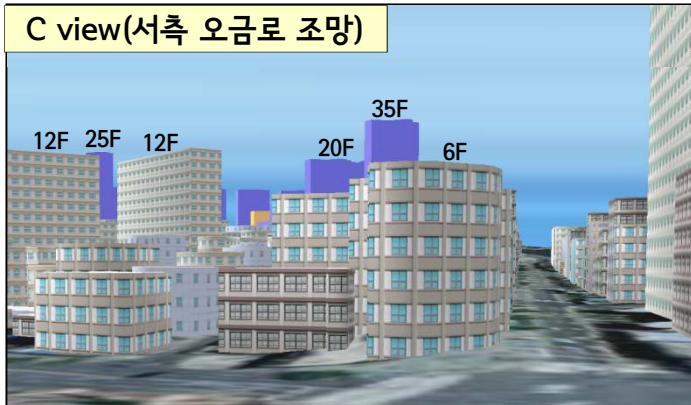
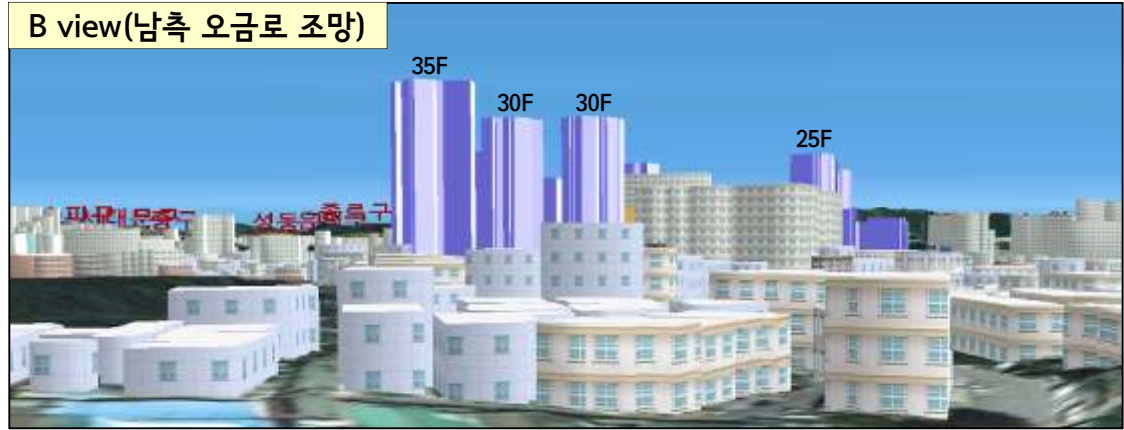
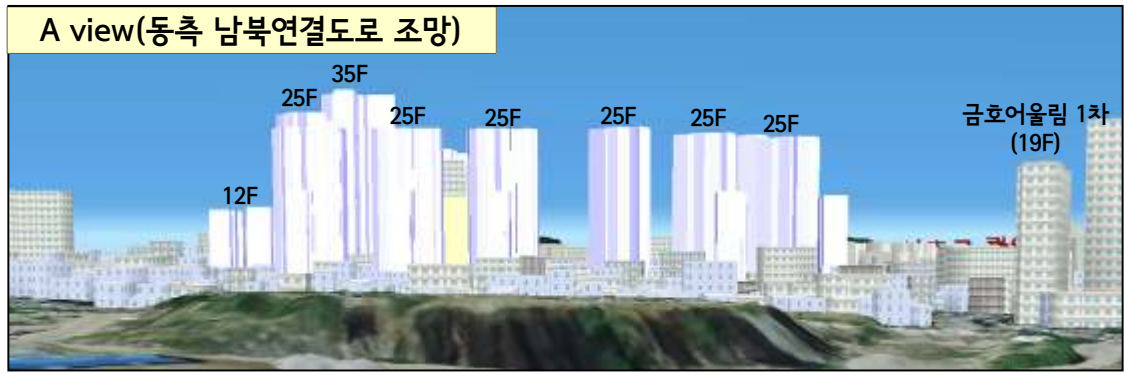
구분	건축면적	연면적(지하)	건폐율	용적률	층수(지하)	세대수	주차대수	동 수
당초	13,426.00㎡	158,303.27㎡ (54,990.00㎡)	22.77%	272.20%	지상 7~35층 (지하 2층)	1,327세대 (임대 226세대)	1,833대	18동
변경 (안)	13,654.52㎡	176,951.05㎡ (94,824.40㎡)	22.24%	291.69%	지상 12~35층 (지하 2층)	1,796세대 (임대 361세대)	1,976대	18동



경관에 관한 사항(스카이라인)



경관에 관한 사항(경관 시뮬레이션)

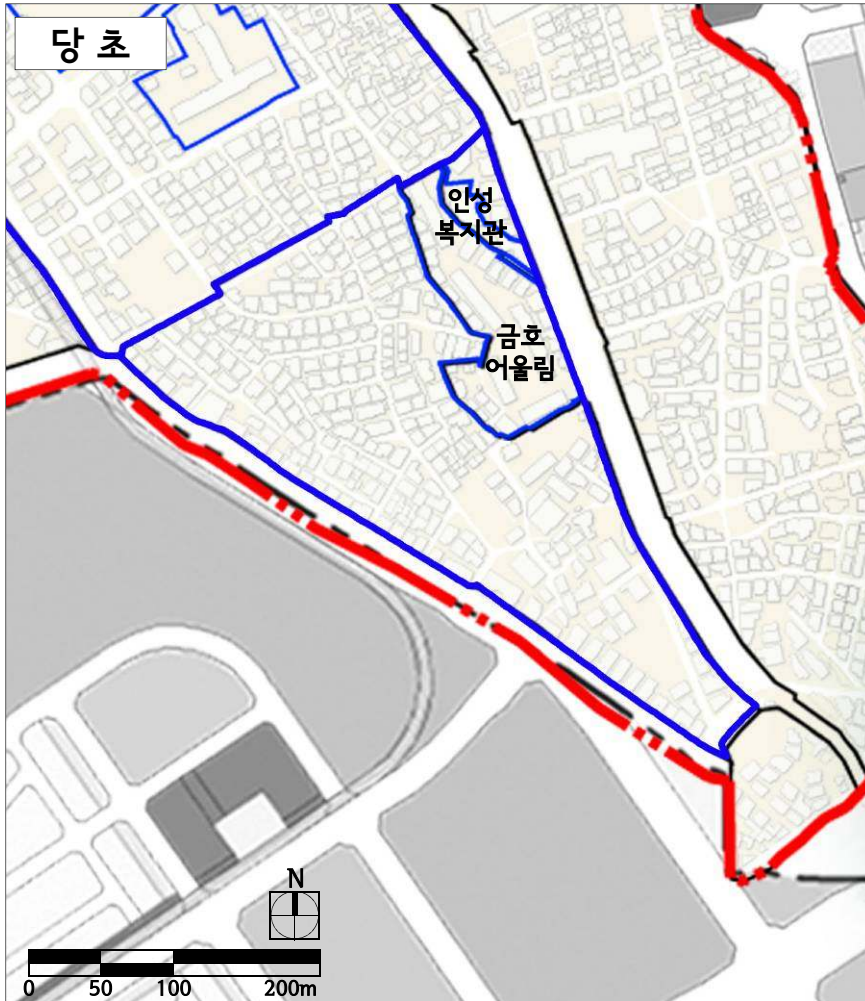


마천4구역 촉진계획 변경(안)

재정비촉진구역 지정에 관한 사항

■ 구역계 변경

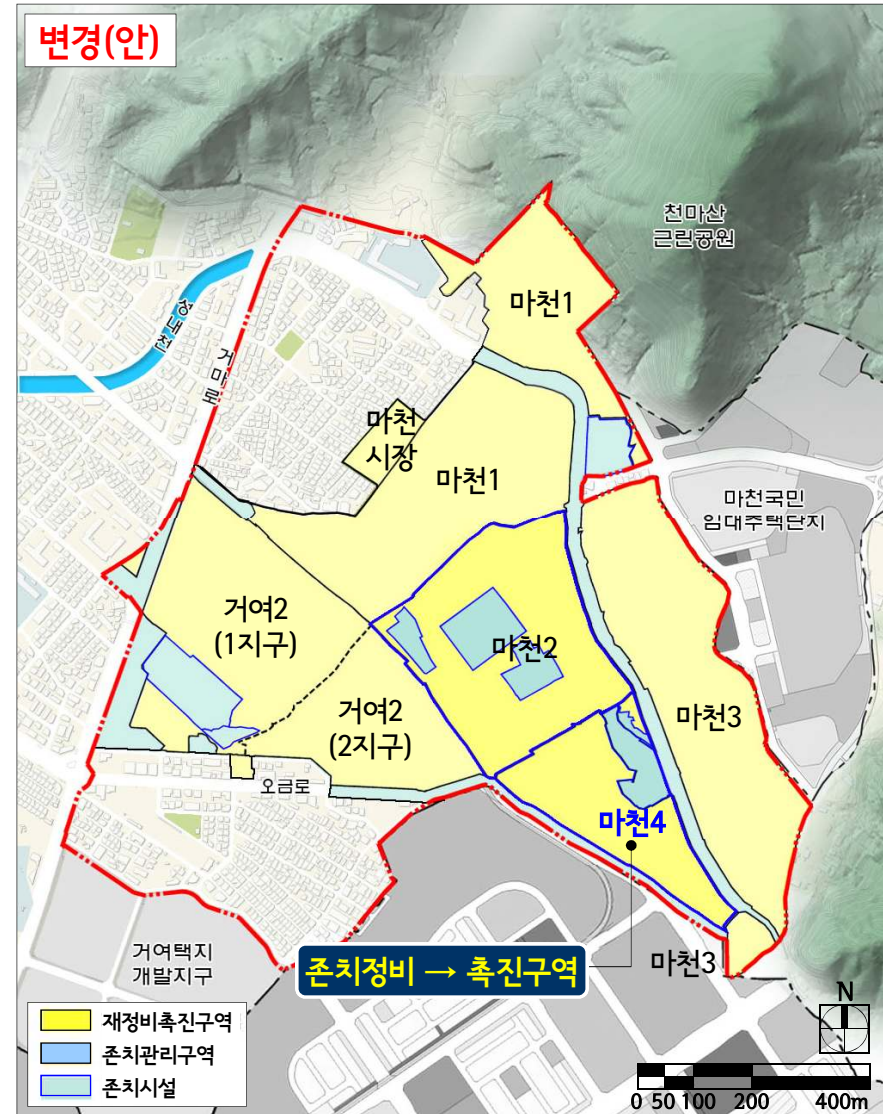
- 구역계를 정형화하기 위해 일부 도로 포함 (증 44㎡)



재정비촉진구역 지정에 관한 사항

■ 구역지정 요건검토

구분		기준 (완화)	현황	비고
재개발 구역 지정요건	면적(m ²)	10,000이상 (30,000이상)	53,398	충족
	호수밀도(호/ha)	60호이상 (48호이상)	57.3	충족
	노후도(%)	60%이상 (완화없음)	60.5	충족
	접도율(%)	40%이하 (48%이하)	75.1	미충족
	과소필지(%)	40%이상 (32%이상)	13.6	미충족
촉진구역 지정가능시기		-	2012년 1월	



※ 도촉법 시행령 제12조 1항에 따른 구역지정요건 완화기준 폐지 예정(2012.8.2 시행)

마천2·4구역 재정비촉진계획(변경)

토지이용계획에 관한 사항

연번	변경내용	변경사유
①	도로 신설(6m)	존치시설(금호어울림)의 진출입로 확보(현황 도로폭원 유지)
②	종교용지 신설(1개소)	촉진구역내 입지한 종교시설의 대체부지 확보
③	연결녹지 신설(24m)	성내천과 위례신도시 대규모 공원과의 연계성 향상
④	도로선형 조정	성내천대체도로와 위례신도시내 도로의 연계성 향상
⑤	택시차고지 신설(1개소, 1,301㎡)	촉진구역내 입지한 택시차고지의 대체부지 확보
⑥	미래공공용지 면적 축소(2,861㎡ → 1,061㎡[감 1,800㎡])	도로선형 조정 및 택시차고지 신설

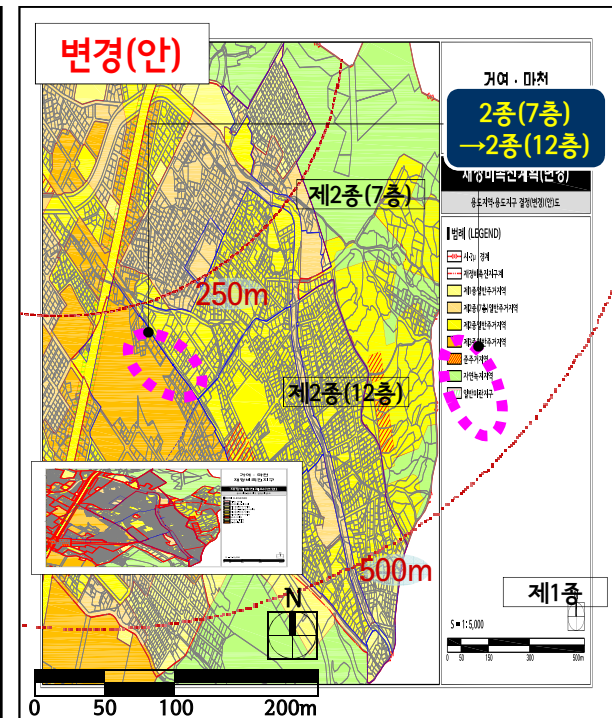
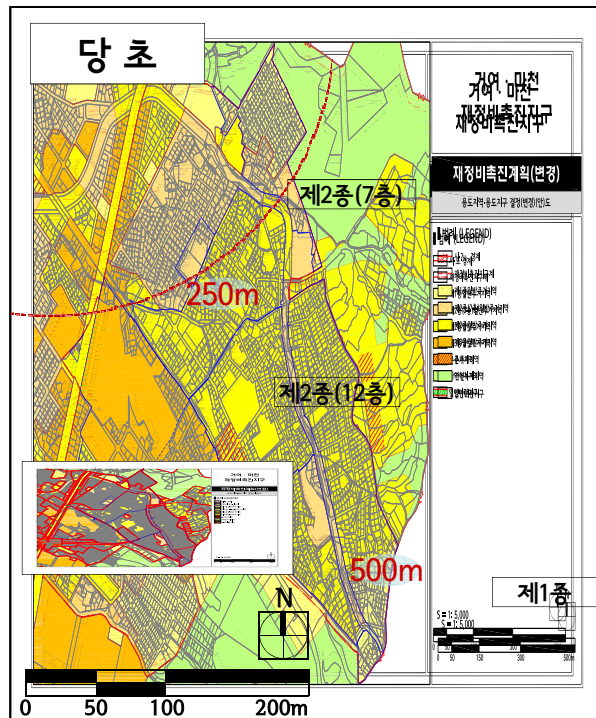
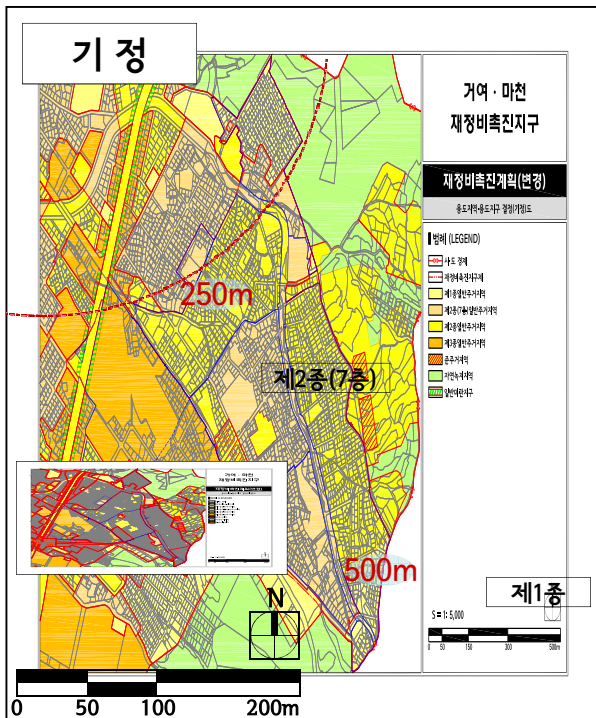


토지이용계획에 관한 사항

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)
		당 초	증 감	변 경(안)	
총 계		53,354	증) 44	53,398	100.0
택 지	소 계	40,725	-	40,725	76.3
	주거용지	40,725	감) 1,587	39,138	73.4
	종교용지	-	증) 286	286	0.5
	택시차고지	-	증) 1,301	1,301	2.4
기 반 시 설 등	소 계	12,629	증) 44	12,673	23.7
	도 로	5,133	증) 441	5,574	10.1
	공 원	2,923	감) 351	2,572	4.8
	녹 지	70	증) 1,871	1,941	4.0
	미래공공용지	2,861	감) 1,800	1,061	2.0
	공공시설	1,642	감) 117	1,525	2.8

용도지역 결정에 관한 사항

구분	면적 (㎡)				비율 (%)	비고
	기정	당초	증감	변경(안)		
소계	53,398	53,398	-	53,398	100.0	※ 역세권 밀도조정 미적용
제1종	657	657	-	657	1.2	
제2종(7층)	52,741	1,669	감) 44	1,625	3.1	• 신규 편입되는 도로의 용도지역 조정 (2종 7층 → 2종 12층)
제2종(12층)	-	51,072	증) 44	51,116	95.7	



건축물밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 사항

■ 건폐율 : 2종 30%이하

■ 용적률

획지	용도지역	구분	용 적 률(%)		
			당 초	증 감	변경(안)
6-1	제1종, 제2종	기준	190이하	증) 20.0	230.0이하
		상한	230 이하	증) 24.2	254.2이하

※ 역세권 밀도조정 적용시 상한용적률 340%이하

■ 높 이 : 변경 없음

구분	건축물 높이			
	당 초	증 감	변경(안)	
6-1	최고	32층이하 (119m이하)	-	32층이하 (119m이하)
	평균	19층이하	-	19층이하



건축계획에 관한 사항

■ 건축시설계획

구분		위치	결정구분	획지구분		주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	
명칭	면적(㎡)			명칭	면적(㎡)					평균	최고
마천4 재정비 촉진구역	당초	53,354	당초	6-1	40,725	공동주택 및 부대복리시설	93,667이하	30%이하	230.0%이하	19층이하	32층이하 (119m이하)
	변경	53,398			변경		39,138	99,488이하	30%이하	254.2%이하	19층이하
			신설	6-2	286	관련법규에 따름					
	신설	6-3	1,301	종교시설 택시차고지							

■ 주택공급계획 (※현거주세대 : 1,216세대)

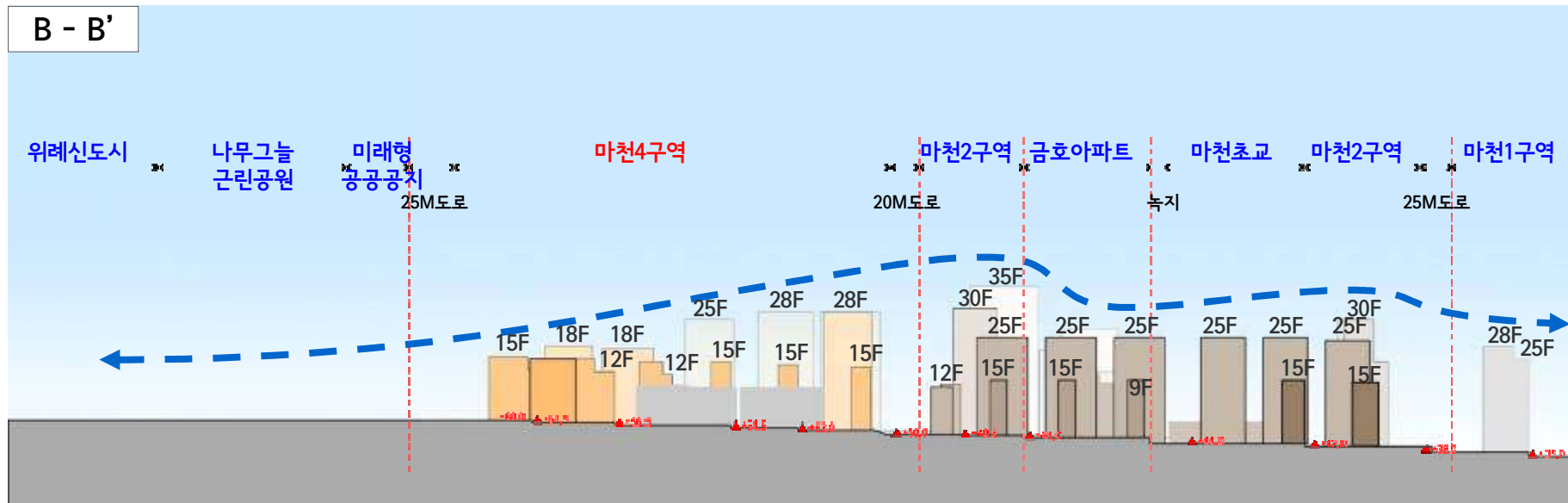
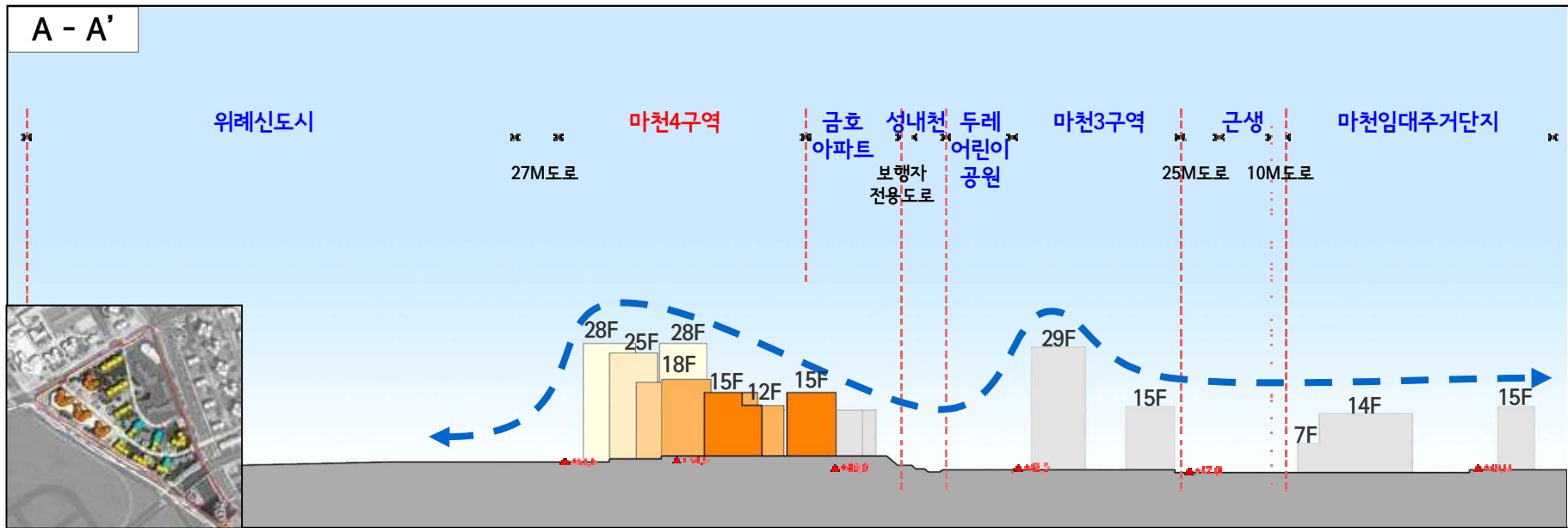
구분	당초			증감						증감	변경(안)			
	합계	분양	임대	규모조정			기준용적률 상향				합계	분양	임대	
				소계	분양	임대	소계	분양	임대					
총계	858	712	146	증)79	증)37	증) 42	증)122	증)97	증)25	증)201	1,059 (100%)	846	213	
60㎡ 이하	40㎡ 미만	71	-	71	증)23	-	증)23	증)12	-	증)12	증)35	106	-	106
	40 ~ 50㎡	60	-	60	증)15	-	증)15	증)10	-	증)10	증)25	85	-	85
	50 ~ 60㎡	154	139	15	증)85	증)81	증)4	증)100	증)97	증)3	증)185	339	317	22
	소계	285	139	146	증)123	증)81	증)42	증)122	증)97	증)25	증)245	530 (50%)	317	213
60 ~ 85㎡	357	357	-	증)69	증)69	-	-	-	-	증)69	426 (40%)	426	-	
85㎡초과	216	216	-	감)113	감)113	-	-	-	-	감)113	103 (10%)	103	-	

건축계획에 관한 사항

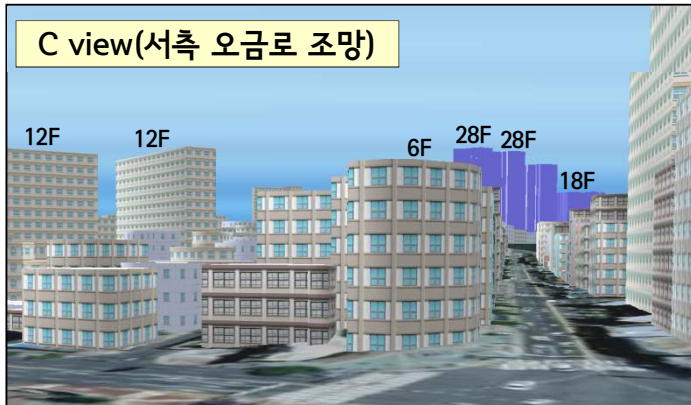
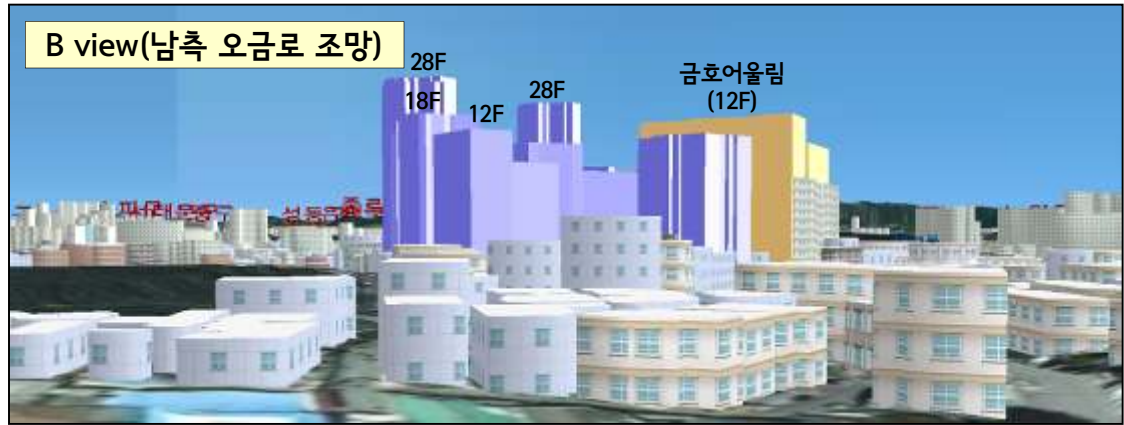
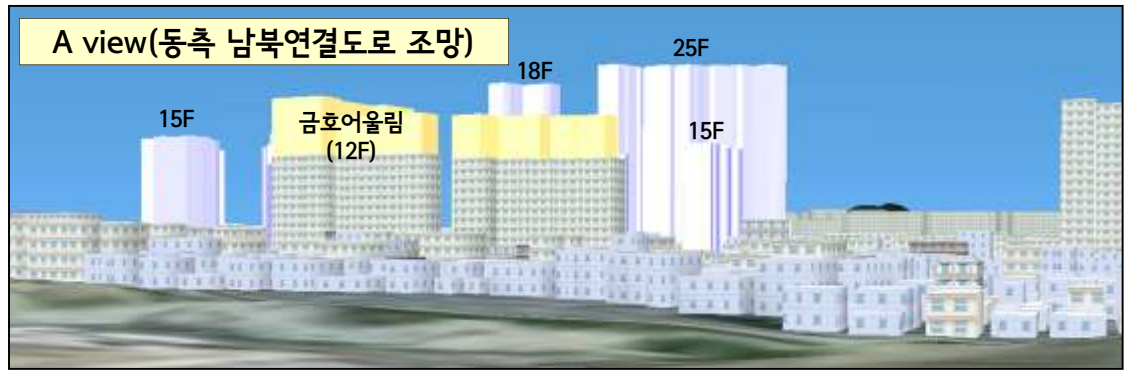
구분	건축면적	연면적(지하)	건폐율	용적률	층수(지하)	세대수	주차대수	동 수
당초	9,800.00㎡	95,875.24㎡ (34,050.00㎡)	24.06%	230.00%	지상 5~32층 (지하 2층)	858세대 (임대 146세대)	1,135대	14동
변경 (안)	9,746.00㎡	103,522.95㎡ (51,624.00㎡)	24.66%	253.86%	지상 10~28층 (지하 2층)	1,059세대 (임대 213세대)	1,165대	12동



경관에 관한 사항(스카이라인)



경관에 관한 사항(경관 시뮬레이션)



보행동선에 관한 사항



촉진지구에 관한 사항

■ 거여·마천지구 배치도



촉진지구에 관한 사항

■ 거여·마천지구 조감도



도시재정비
촉진을 위한 특별법, 시행령

- 제9조(재정비촉진계획의 수립)
- 영제9조(재정비촉진계획의 수립을 위한 주민 공람 및 공청회)
- 제10조(기반시설의 설치계획)
- 제11조(기반시설 설치비용의 분담 등)
- 제12조(재정비촉진계획의 결정)

서울특별시 도시재정비
촉진을 위한 조례

- 제4조(재정비촉진계획에 포함되어야 하는 사항)
- 제7조(재정비촉진구역 지정요건의 완화)
- 제8조(기반시설 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)

도시재정비위원회 심의기준
(서울특별시, 2007. 5)

- ① 주거지역의 용적률 및 층수 관리기준
- ② 주택재개발사업 임대주택 건립기준
- ③ 재정비촉진사업 기반시설 확보 및 부담기준

재정비촉진지구내 재개발사업
기준용적률 상향 조정계획
(서울특별시, 2010. 3)

- 용적률 관리기준

감사합니다

