

의안 번호	제16호
----------	------

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



제출일자 : 2010. 10. .

제 출 자 : 송파구청장

목 차

- I . 상정사유 및 개요
- II . 부문별계획(안)
- III . 건축계획(안)

I . 상정사유 및 개요

1. 상정사유 및 개요

상 정 사 유

거여·마천재정비촉진지구내 **마천1·3구역**의 촉진구역 지정요건이 충족되어 촉진계획을 수립하여 **존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경 및 재정비촉진지구계를 변경하고자 함**

■ 계획의 개요

구 분	내 용
위 치	• 거여·마천 재정비촉진지구내 5개 구역
면 적	• 촉진지구 : 738,426㎡ → 740,103㎡
용 도 지 역	• 마천1 : 제1종,2종(7층),2종(12층)일반주거지역 • 마천3 : 제1종,2종(7층)일반주거지역 • 거여2 : 제2종,3종일반주거지역
주 요 변 경 내 용	• 재정비촉진계획 변경 - 마천1·3 존치정비구역 → 재정비촉진구역 - 마천2·4 존치관리구역 → 존치정비구역 • 재정비촉진지구계 변경 - 거여2구역(2지구) 구역계 변경



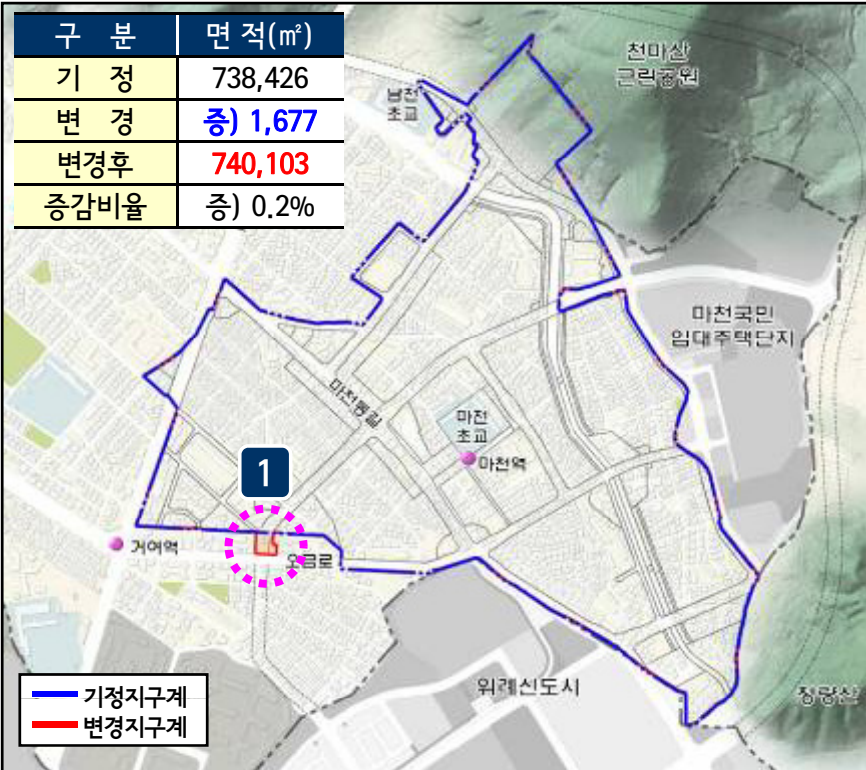
2. 추진경위

추진일자	추진내용
2005. 12. 16	거여·마천 뉴타운지구 결정고시 [서고 제2005-405호]
2006. 10. 19	거여·마천 재정비촉진지구 지정고시 [서고 제2006-357호]
2008. 08. 28	거여·마천 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정고시 [서고 제2008-294호]
2008. 09. 18	거여2구역 사업시행지구 분할(1지구, 2지구) [송고 제2008-54호]
2010. 03. 12	도시재정비 소위원회 자문(1차)
2010. 06. 14	도시재정비 소위원회 자문(2차)
2010. 07. 05	도시재정비 소위원회 자문(3차)
2010. 09. 14	도시재정비 본위원회 자문(3차)
2010. 10. 18 ~ 11. 01	거여·마천 재정비촉진지구 촉진계획(변경) 공람공고 [송고 제2010-1058호]
2010. 10. 21	주민공람 및 관련실과 협의

Ⅱ. 부문별 계획(안)

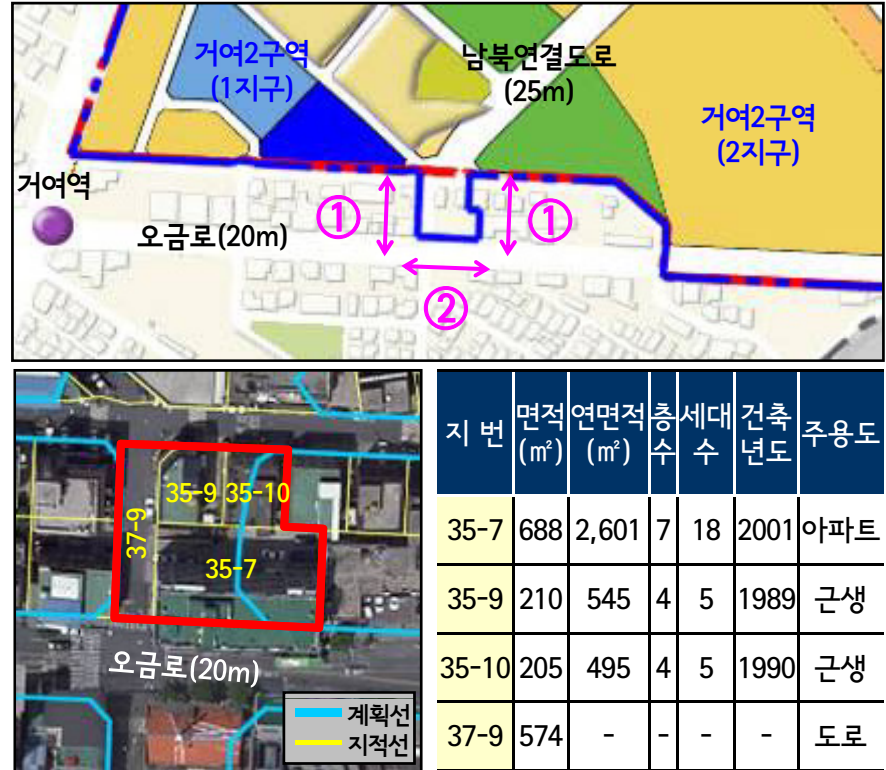
1. 촉진지구 변경 계획

■ 촉진지구계 변경



구분	구역명	변경사유	면적	위치
편입	거여2구역 (2지구)	거여2구역의 진입도로와 남북연결도로 확보	증) 1,677m ²	1

■ 촉진지구계 설정



구분	사유
①	계획도로(대로3-1)에 저촉되는 대지의 지적경계를 기준으로 지구계 설정
②	도로(오금로)를 경계로 지구계 설정

기반시설의 체계적 정비를 위해 촉진지구 변경 필요

2. 촉진구역 지정 계획

■ 마천1구역 구역계 변경

•기정 존치지역 관리기준에 의거 주민의 구역편입에 대한 요청과 촉진구역 정형화를 고려하여 존치시설(아파트) 포함

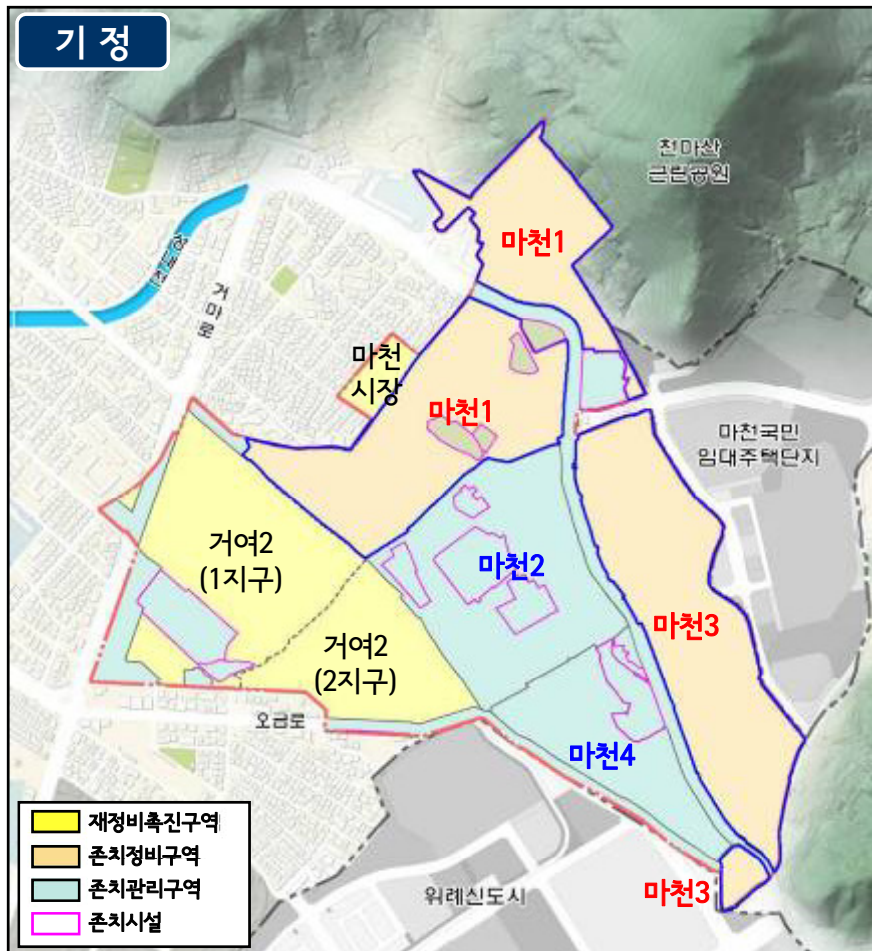


주민 요구를 수용하고 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 구역포함 필요

2. 촉진구역 지정 계획

■ 지정계획(안)

- 마천1·3구역은 구역지정요건이 충족되어 **존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경 지정**
- 마천2·4구역은 시간의 경과 등 사업여건 변화에 따라 **존치관리구역에서 존치정비구역으로 변경**



2. 촉진구역 지정 계획

■ 구역지정 완화기준

- 촉진구역 : 재정비촉진사업 요건이 충족되는 지역으로 정비계획 수립대상 지역
- 존치지역 : 촉진구역 지정요건이 충족되지 않는 경우로 향후 사업실현성을 고려하여 지정하는 지역,
추후 촉진구역의 지정요건 충족시 촉진구역 지정과 촉진계획 수립(마천1,3구역)

■ 구역지정 요건검토

구분	기준 (완화)	마천1구역		마천3구역		마천2구역	마천4구역	
		기정	현재	기정	현재	현재	현재	
주택 재개발 사업 지정요건	면적(m ²)	10,000이상 (30,000이상)	162,261	171,798	133,830	133,830	89,948	53,354
	호수밀도(호/ha)	60호이상 (48호이상)	54.4	53.1	63.0	63.0	54.4	57.5
	노후도(%)	60%이상 (완화없음)	57.0	65.7	55.7	62.5	44.9	37.2
	접도율(%)	40%이하 (48%이하)	75.6	75.4	87.8	87.8	72.0	75.1
	과소필지(%)	50%이상 (40%이상)	13.7	23.9	18.6	17.0	27.9	13.5
주택 재건축 사업 지정요건	면적(m ²)	10,000이상	-	-	-	-	-	53,354
	노후도(%)	2/3이상, 50%이상 & 15년 이상의 다가구·다세대 30%이상	-	-	-	-	-	2011년 노후도:55.9 다가구 등:31.4
촉진구역 지정가능시기	-	2010년 (노후도64.1)	2010년 (노후도65.7)	2010년 (노후도 62.4)	2010년 (노후도62.5)	2012년 (노후도64.2)	2011년 (노후도55.9)	

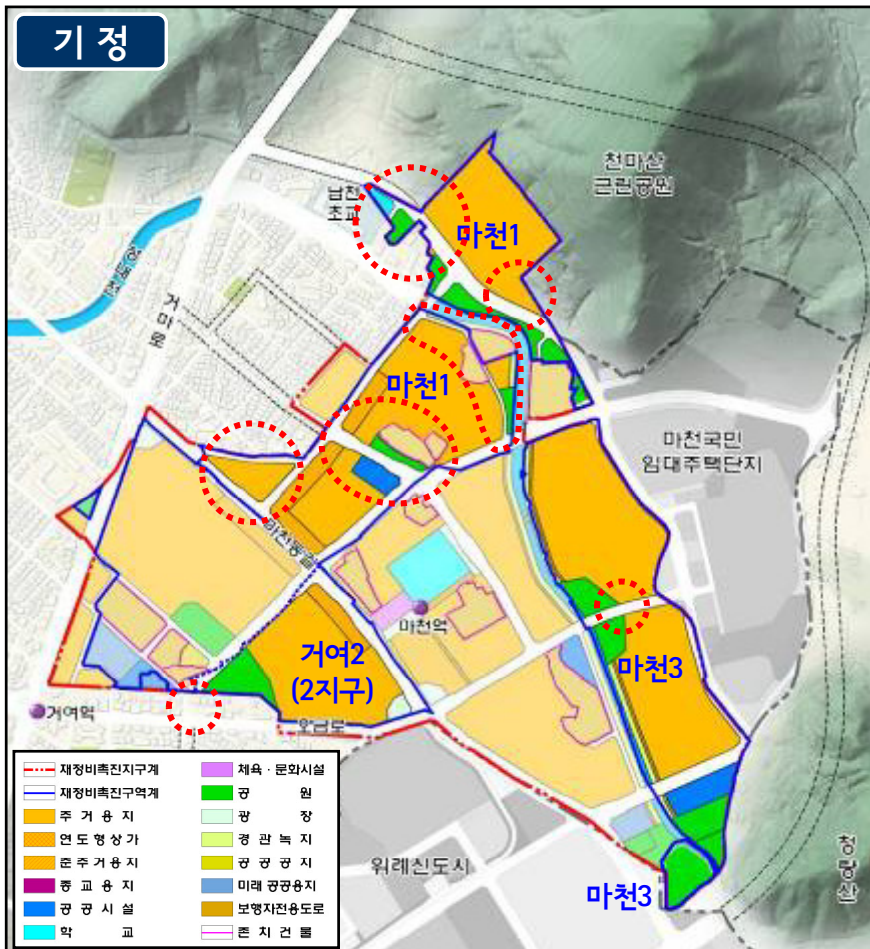
충족
 기 호수밀도 완화

마천1·3구역은 재정비촉진구역 지정, 마천2·4구역은 존치정비구역으로 변경

3. 토지이용계획

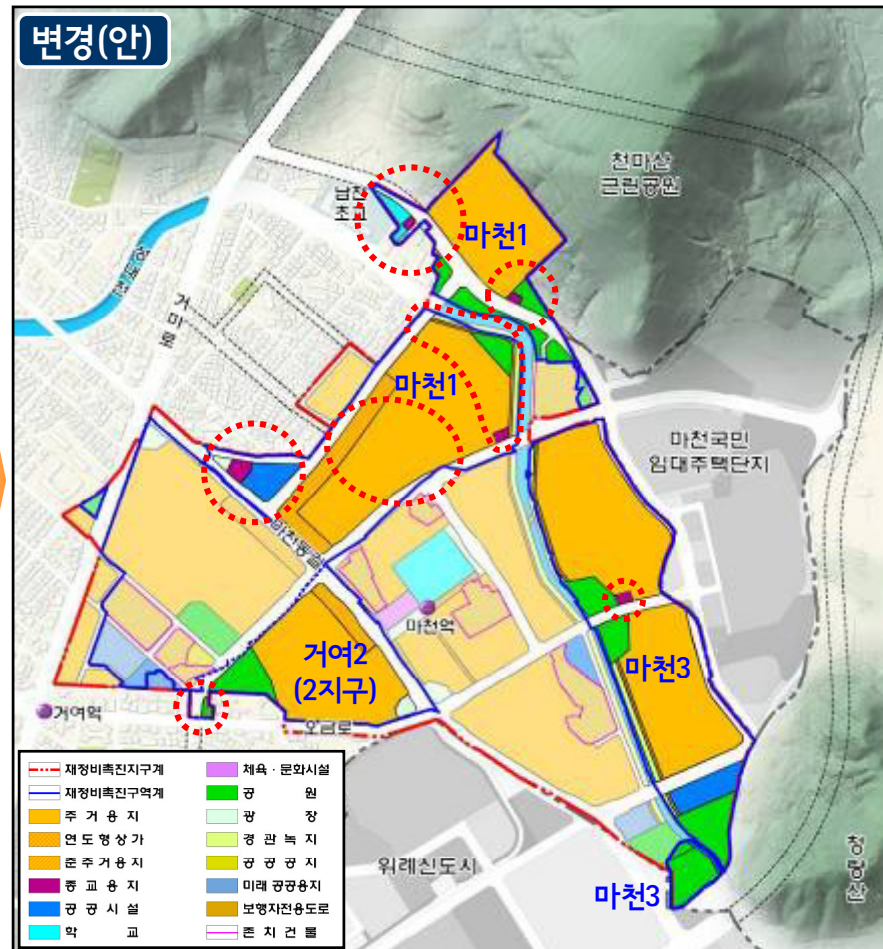
■ 기정계획의 방향

- 위례신도시 등 주변 개발지역과 연계성 도모
- 사업지구 특성 등을 고려한 용도 배분 및 도로계획
- 성내천을 활용한 자연생태환경 복원



■ 변경계획의 방향

- 주민의견 반영 및 구역정형화를 위해 **촌치아파트 포함**
- 촌치시설 포함에 따라 일부 **기반시설 위치 및 기능 조정**
- 촉진구역내 기존 종교시설을 고려하여 **종교용지 확보**



5. 기반시설 분담, 용적률, 층수계획

■ 기반시설 분담, 용적률, 층수 계획

구 분		마천1구역		마천3구역		거여2구역	
		기 정	변경(안)	기 정	변경(안)	기 정	변경(안)
기반 시설 분담 계획	구역면적(m ²)	162,261	171,798	133,830	133,830	158,609	160,286
	계획기반시설(m ²)	56,249	57,866	46,651	46,677	45,908	46,631
	순분담면적(m ²)	20,315	21,416 (증 1,101)	16,638	16,638 (-)	17,606	17,755 (증 149)
	순부담비율(%)	12.5	12.5 (-)	12.4	12.4 (-)	11.1	11.1 (-)
용적률 계획	기준용적률(%)	190	190 (-)	190	210 (증 20)	210	210 (-)
	계획용적률(%)	236.4	236.4 (-)	237.1	262.1 (증 25)	250	250 (-)
층수 계획	평균층수	21층이하	22층이하 (증 1)	16층이하	19층이하 (증 3)	21층이하	21층이하 (-)
	최고층수	28층이하	28층이하 (-)	23층이하	32층이하 (증 9)	33층이하	33층이하 (-)

6. 인구 및 주택 수용계획

■ 주택규모배분 기준

- 규모별 배분기준
 - 60㎡이하 : 20%이상
 - 85㎡이하 : 60%이상

■ 계획(안)

- 규모별 배분계획
 - 60㎡이하 : 만족(마천1 : 50%, 마천3 : 55%)
 - 85㎡이하 : 만족(마천1 : 90%, 마천3 : 92%)

구 분		마천1구역		마천3구역	
		기 정	변경(안)	기 정	변경(안)
주 택 평 형 비 율 (세대)	60㎡이하	34% (790)	50% (1,362)	49% (1,011)	55% (1,289)
	60㎡초과~85㎡이하	41% (942)	40% (1,071)	36% (740)	37% (872)
	85㎡초과	25% (563)	10% (265)	15% (310)	8% (198)
	합 계	2,295	2,698 (증 403)	2,061	2,359 (증 298)

※ 마천1구역은 기존 존치아파트의 구역포함으로 현황 세대수 259세대 증가

Ⅲ. 건축계획(안)

1. 기본방향

■ 건축유형

입지별 건축유형

- 구릉지를 따라 건립된 테라스하우스 및 친수데크공간 마련으로 친환경 생활공간 조성
- 마천시장길 생활가로변 연도형상가 부분의 건축물 높이를 낮춰 시각적 안정감 확보
- 성내천을 따라 중·저층의 주동배치로 오픈스페이스 및 조망권 확보

구릉지 및 경사지



생활가로변



성내천변



2. 배치계획

■ 마천1구역

▷ 기정



마천1 구역 (기정)	구역 면적	사업 면적	건폐율	용적률	세대수	임대 주택	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과
	162,261	106,012	30이하	236.4	2,295	402	790	942	563

▷ 변경(안)

- 자연순응형 주동배치(테라스하우스)
- 경사지형을 고려한 차량동선 곡선화
- 마천시장길 및 마천동길변 연도형상가 배치
- 인접구역 연계 배치 일관성



마천1 구역 (변경)	구역 면적	사업 면적	건폐율	용적률	세대수	임대 주택	60㎡ 이하	85㎡ 이하	85㎡ 초과
	171,798	111,489	30이하	236.4	2,698	479	1,362	1,071	265

3. 교통동선계획

■ 보행동선계획

- 지구 전체를 네트워크로 연결하고 지구 외부와의 연계 도모
- 성내천변 보행자도로와 단지내 보행통로와의 연계
- 지하철역, 공공시설, 공원 등과의 접근성을 고려한 동선계획



■ 차량동선계획

- 지구내 도로망과 단지내 차량동선과의 순환도로망계획
- 단지간의 접근성 및 유기적 연결을 위한 동선계획



4. 조감도

