

◆ 서울특별시고시 제2019-348호

개포현대1차아파트 재건축사업 정비구역 해제기한 연장 고시

서울특별시 고시 제2017-125호(2017.4.13.)로 결정·고시된 강남구 개포동 653번지일대 재건축사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제6항 규정에 따라 정비구역의 해제 기한을 연장하고, 같은 법 제20조제7항에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2019년 10월 24일
서울특별시 장

1. 정비구역 해제기한 연장

가. 해제기한 연장구역

정비구역명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
개포현대1차아파트 재건축 정비구역	강남구 개포동 653번지일대	35,682.4	-

나. 정비구역 해제기한 연장 : 2021.4.13.까지

(도시 및 주거환경정비법 제20조제1항제2호다목에 따른 해당기간으로부터 2년간)

2. 정비구역 해제기한 연장 사유

- 도시 및 주거환경정비법 제20조제6항에 따라 정비구역등의 토지등 소유자가 100분의 30 이상의 동의로 같은 법 제1항제2호의 해당 기간 도래 전 연장 요청한 바, 주거환경의 계획 적 정비를 위하여 정비구역 해제 연장

3. 관련세부내용은 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141) 및 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6075)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2019-349호

뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정·지형도면 고시

서울특별시 관악구 신림동 739번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조 규정에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 24일
서울특별시 장

1. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비구역

나. 정비구역의 지정조서

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비고
신규	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비사업	관악구 신림동 739번지 일대	14,656.0	

2. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

용 도 지 역		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비고
주거지역	소 계	14,656.0	100.0	
	제1종일반주거지역	20.6	0.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	9,057.4	61.8	
	제2종일반주거지역	5,578.0	38.1	

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항없음

다. 토지이용계획

구분	명칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비고
합 계		14,656	100.0	
정비기반 시설 등	도 로	1,452.2	9.9	순부담비율 6.20%
	소 계	1,452.2	9.9	
택지	소 계	13,203.8	90.1	
	획지 A	8,560.5	58.4	공동주택
	획지 B	4,643.3	31.7	공동주택

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	(2)	6	국지도로	272 (16)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로	관고98-2 98.1.19		민방위교육장 진입로 미집행시설 (도로:140m)
변경	소로	3	(2)	6	국지도로	256 (0)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로			도로 종점부 선형조정
신설	소로	1	(1)	8	국지도로	74 (74)	신림동 735-2	신림동 736	일반도로	-		차도 7m
신설	소로	3	(5)	7	국지도로	84 (84)	신림동 808-438	신림동 808-438	일반도로	-		신설
신설	소로	3	(6)	6	국지도로	11 (11)	신림동 739	신림동 산121-11	일반도로	-		현황도로부분 도시계획도로 신설

주) ()은 구역 내 포함 사항임.

- 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3 - (2)	소로 3 - (2)	· 도시계획도로 종점부 선형변경	· 기존 도시계획도로의 비정형적인 도로 선형을 정비구역 경계에 맞추어 변경
-	소로 1 - (1)	· 도시계획도로 신설	· 기존 현황도로(미성길) 및 소로 3-(5)를 연결하는 도시계획도로 신설
-	소로 3 - (5)	· 도시계획도로 신설	· 기존 현황도로(미성길10길) 및 소로 3-2 를 연결하는 도시계획도로 신설
-	소로 3 - (6)	· 도시계획도로 신설	· 기존 현황도로로 사용되고 있는 부분을 도시계획도로로 신설

마. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		법정기준	설치내용 (㎡)			비고
			합계 (328세대)	A (204세대)	B (124세대)	
단지내 도로		100세대 이상 도로폭 7m 이상 확보	7m 이상 확보			
부대 시설	관리사무소	10+(세대수-50)×0.05㎡ =23.9㎡ 이상	145.00	85.00	60.00	
	소계		145.00	85.00	60.00	
복리 시설	경로당	300~500세대 미만 : 155㎡이상	180.00	180.00	-	
	어린이집	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	210.00	210.00	-	
	작은도서관	300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	110.00	110.00	-	
	소계	-	500.00	500.00	-	
기타 시설	주민운동시설	500세대 이상 설치	300.00	190.00	110.00	
	어린이놀이터	150세대 이상 설치	380.00	170.00	210.00	
	휴게시설	-	2개소	1개소	1개소	

주) “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비사업	14,656.0	관악구 신림동 739번지 일대	9	-	-	9	-	-

2) 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법정상한				
신설	뉴서울 아파트, 개나리· 열망연립 재건축 정비사업	14,656.0	계	13,203.8	신림동 739번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	204.30 이하	233.20 이하	최고 16층 이하			
			A	8,560.5	신림동 739번지 일대		30 이하	196.6 이하	230.95 이하	최고 13층 이하 (평균 12층 이하)			
			B	4,643.3	신림동 735-2 번지 일대		30 이하	218.5 이하	237.53 이하	최고 16층 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립세대수 : 328세대 • 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡이하 : 144세대 [43.90%] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 142세대 [43.29%]										
			구분		소계	세대수						비율	비고
						A			B				
					계	분양	소형 (임대)	계	분양	소형 (임대)			
			합 계		328	204	180	24	124	117	7	100.00%	
			전용 60㎡ 이하	44㎡ 59㎡	80	40	16	24	40	33	7	24.39%	
			전용 60~85㎡		66	44	44	-	22	22	-	20.12%	
전용 85㎡ 초과		142	96	96	-	46	46	-	43.29%				
전용 85㎡ 초과		40	24	24	-	16	16	-	12.20%				
건축물의 높이완화에 관한 계획			* 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 87.20% * 제2종일반주거지역(7층) : 평균층수 12층 이하 (최고층수 13층 이하) - 「서울특별시 도시계획조례 제28조」 및 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 의거하여 도시계획위원회 심의에 따라 건축물의 층수를 평균 13층까지 완화가능 * 공공시설부지 기부채납(순부담) 비율은 건축물 높이완화 대상면적의 10% 이상										
			건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 3m 지정							

3) 개발가능(상한)용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 국공유 지	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공 유지
	14,656.0㎡	13,203.8㎡	1,452.2㎡	477.4㎡	65.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 순부담률 : 6.20% > 6.18% (전체 구역면적 대비 제2종일반주거지역(7층이하) 면적 61.8%의 10% 비율) - 순부담면적 : 909.2㎡ (토지)				
	*공공시설부지제공면적(토지) : 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 1,452.2㎡ - 477.4㎡ - 65.6㎡ = 909.2㎡				
정비계획 용적률 산정	계	획지 A (제2종7층일반주거지역)		획지 B (제2종일반주거지역)	
	· 기준용적률 = 177.03%	· 기준용적률 = 170%		· 기준용적률 = 190%	
	· 허용용적률 = 187.03%	· 허용용적률 = 기준용적률 (170%) + 인센 티브 (10%) = 180%		· 허용용적률 = 기준용적률 (190%) + 인센티브 (10%) = 200%	
	· 정비계획용적률 = 204.30%	· 정비계획용적률 = 허용용적률 + (허용용 적률×1.3α×가중치) = 180%+(180%×1.3×0.0689×1.0316) = 196.6%		· 정비계획용적률 = 허용용적률 + (허용용적률×1.3α×가중치) = 200%+(200%×1.3×0.0689×1.0316) = 218.5%	
	α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) ÷ 공공시설 부지제공 후 대지면적 = 909.2㎡ / 13,203.8㎡ = 0.0689				
	가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 ÷ 획지 가중평균용적률 = 182.6% ÷ 177.0% = 1.0316 - 정비기반시설 가중평균용적률 = {(20.6㎡×150%)+(496.9㎡×170%)+(934.7㎡×190%)}÷1,452.2㎡ = 182.6% - 획지 가중평균용적률 = {(8,560.5㎡×170%)+(4,643.3㎡×190%)}÷13,203.8㎡ = 177.0%				
법적 상한용적 률	· 법제예정상한용적 률 = 233.20%	· 법제예정상한용적률 = 230.95%		· 법제예정상한용적률 = 237.53%	

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
공동주택	A	8,560.5	관악구 신림동 739번지 일대	8,560.5	공동주택
	B	4,643.3	관악구 신림동 735-2번지 일대	4,643.3	공동주택

아. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치		공급면적 (연면적,㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
		기준	계획			
관악구 신림동 739번지 일대	소계	1,912.73	1,957.65	31	60㎡이하	
	획지 A	1,470.69	1,515.60	24	60㎡이하 (44.98㎡)	
	획지 B	442.04	442.05	7	60㎡이하 (44.98㎡)	

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 주변이 대부분 관악산 능선에 의해 위요된 분지형 지형임을 감안하여 제2종7층주거지역의 경우 평균층수 12층 이하(최고층수 13층 이하), 제2종일반주거지역의 경우 최고층수 16층 이하에서 주변의 자연환경과 조화된 건축물 경관 구성 • 주변도로와 대상지 사이에 공원녹지공간이 위치하고 있는 만큼 대상지 내에서 녹지 공간이 연속될 수 있도록 연결부를 처리하고, 주변보다 1~3개층 만큼 낮게 위치하고 있는 지형적 특성을 최대한 활용하여 주거동 계획에 따른 가로공간의 폐쇄성이나 경관적 차폐도를 최대한 완화 • 주변이 관악산 등산로로 연결되는 특성을 고려하여 일반 대중의 자유로운 보행통행, 산책이 가능하도록 대상지 중심부 도로변으로 보행통행공간을 적극 조성 • 단지 내부의 경우 진입광장, 단지중심광장으로 연결되는 보행중심축을 형성하고 그 축을 중심으로 단지 전체의 보행활동이 상호 연계되도록 계획	

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	- 충분한 녹지공간 조성(생태면적률 30% 이상)으로 쾌적한 환경조성 - 소음·먼지·폐기물 발생 최소화 방안 마련 - 건설폐기물이 발생할 시, 환경부 고시 제99-117호 “건설폐기물배출자의 재활용 지침”에 의거한 재활용 목표율에 맞추어 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 - 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 - 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화 및 일조장해가 예상되나, 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 일조의 경우 북측 주요지점인 쌍용아파트(1층) 및 다원어린이집에서의 수인한도를 만족할 것으로 예상됨 - 세부계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 - 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 LNG(도시가스) 사용 및 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음 - 각종 발생 폐기물은 적법한 절차에 따라 처리 및 위탁처리 할 계획임	
재난방지	- 화재 및 재해방지대책 마련 - 인근지역과 발생될 수 있는 절성토지역은 법면녹화(친환경옹벽) 등의 조치를 취하여 쾌적성 및 안전성을 확보하겠음 - 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립하겠음 - 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제를 강화하겠음 - 단지 내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능하도록 도로폭을 6m이상으로 계획하겠음	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 주변학교 현황

구분	위치	절대정화구역	상대정화구역	비고
난곡초등학교	관악구 난곡동	해당없음	해당없음	동남측 400m
미성중학교	관악구 미성동	해당없음	해당없음	북측 400m
정심초등학교	금천구 독산4동	해당없음	해당	서북측 150m
문고초등학교	금천구 독산2동	해당없음	해당없음	남서측 350m

2) 교육환경 보호에 관한 계획

구분	저감대책
소음	- 공사시 소음점 및 수음점의 지형에 의한 회절감쇠치 등을 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 사업지구 주변 학교시설에 미치는 소음영향 최소화 - 공사장 주변 영향예상지역(학교)과의 경계면 가까이에서는 장비 집중투입 및 동시가동 금지 - 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있을 경우에는 사전에 학교측에 알려 협조 요청 - 운전자 교육을 실시, 운반차량 주행속도를 20km/h 이내로 제한하고 경적사용, 불필요한 급발진, 급정지와 공회전 등 금지 - 규제기준 등을 고려하여 가능한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음 및 진동 저감
진동	- 가능한 저진동 건설기계를 사용하며, 공사 시행 시 학교 측에 공사에 대한 사전설명으로 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화하도록 계획 - 불필요한 고속운전 및 공회전 금지, 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획 - 공사장비를 공중별로 분산·교체 투입하여 동시투입에 의한 진동상승효과를 최대한 억제 - 부지정지 시 계획지구 및 계획지구 진입도로 등 공사장비가 투입되는 장소의 지반을 평탄하게 하여 진동발생 요소를 최대한 줄이도록 계획 - 공사장비의 불량에 의한 진동이 발생하지 않도록 철저한 장비점검 및 정비 실시
정비계획시 교육환경 보호	학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대비하기 위해 보행안전과 차량속도 감소를 위한 교통안전시설 설치

카. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	재건축 정비사업조합	기존세대수 : 211 계획세대수 : 328 (재건축소형주택 : 31세대)	-

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의결과	심의의견	비고
제9차 도시계획위원회 (2019.6.19.)	수정가결	※ 금회 상정안으로 수정가결 ▶ 수정사항 - 용적률계획 : 상한용적률 204.3%, 법적상한용적률 233.2% ※ 허용용적률인센티브 : 에너지효율·녹색건축물 4%, 지능형건축물 6% - 평균층수 완화(A획지) : 7층 이하 → 평균12층 이하 - 최고층수 : 최고 16층 (A획지 : 최고 13층) - 세 대 수 : 전체 328세대 (소형임대 31세대 포함) - 공공기여 : 도로 909.2㎡ (순부담 6.2%)	

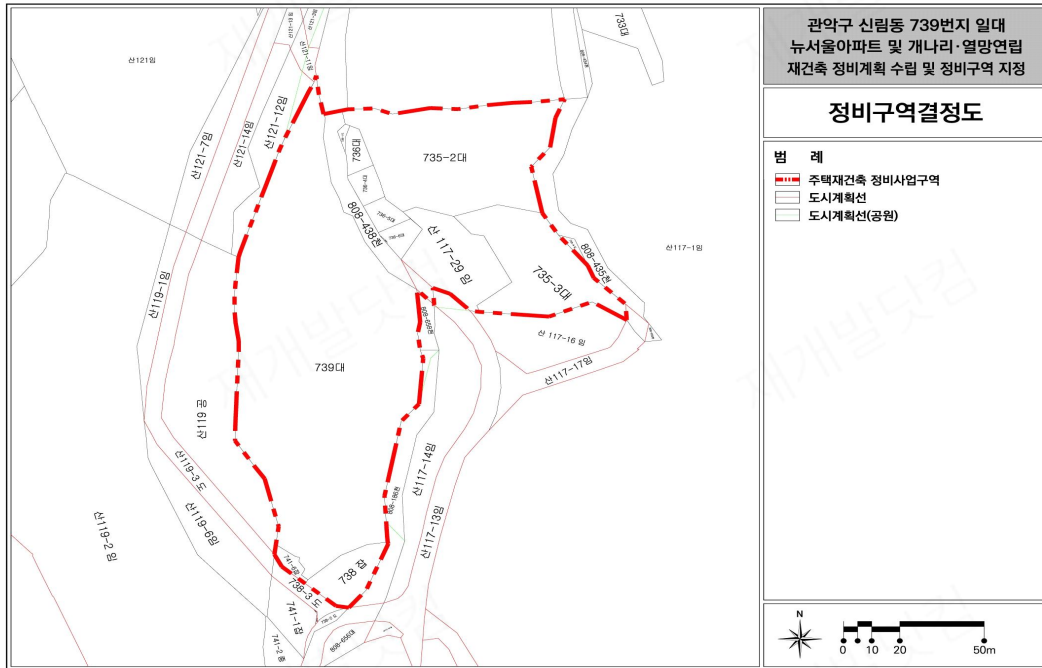
3. 관련도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

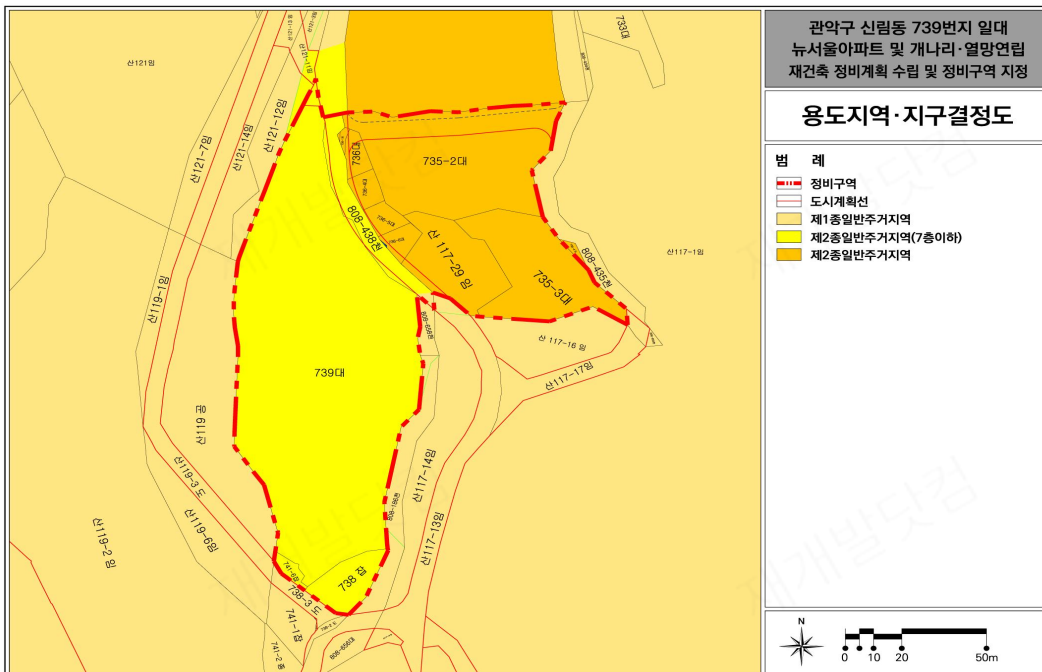
4. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 관악구 주택과(☎ 02-879-6321)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

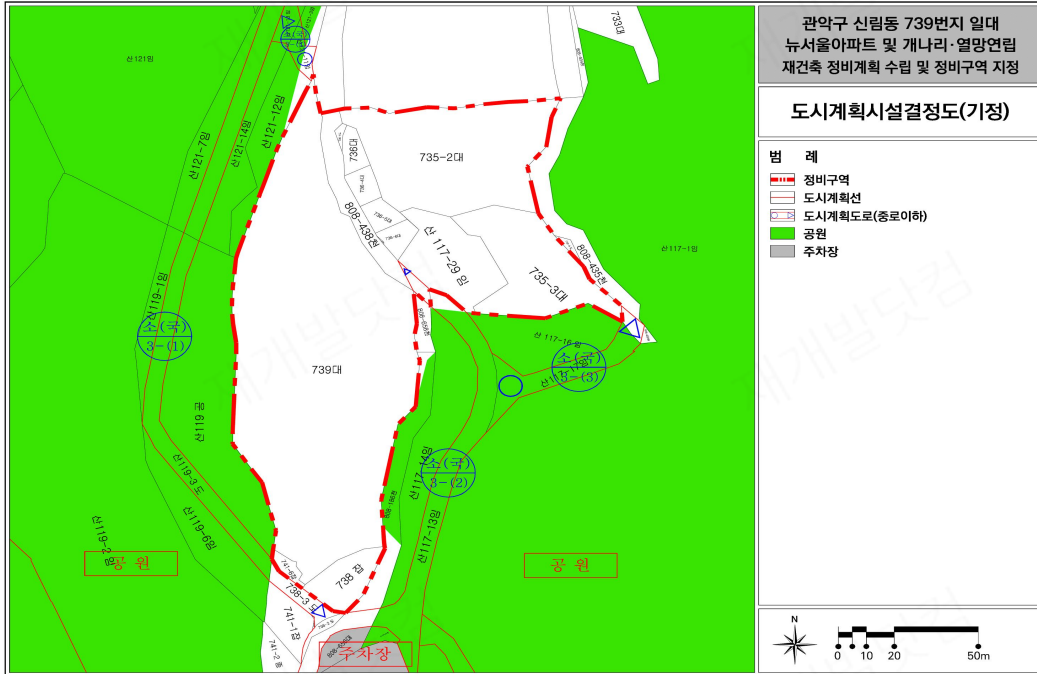
< 정비구역 결정도 >



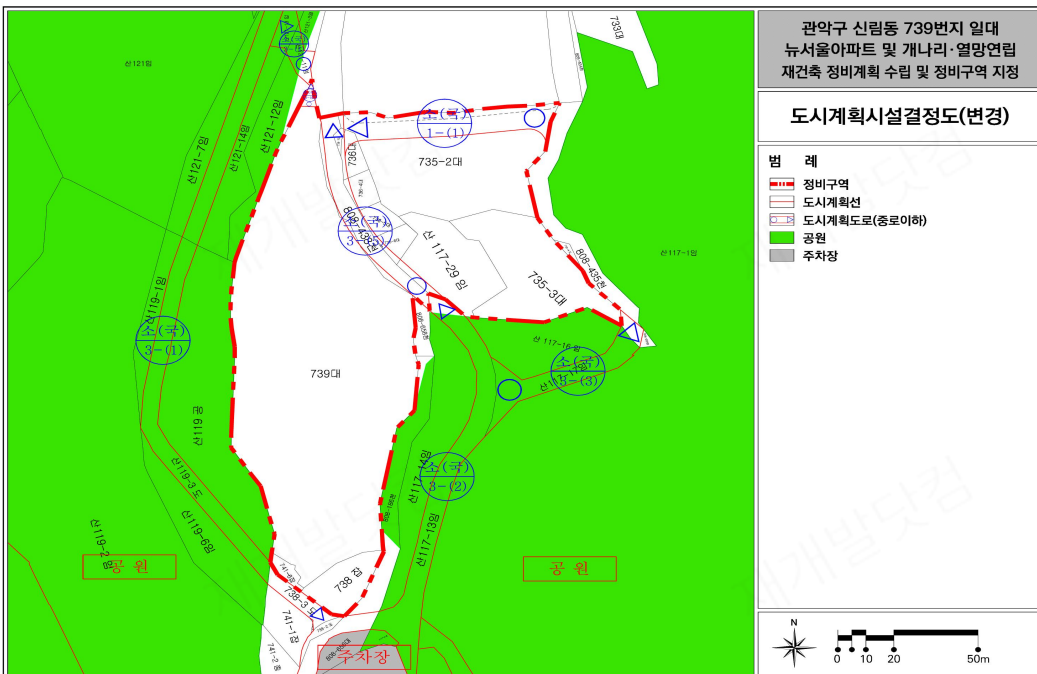
< 용도지역지구결정도(변경없음) >



< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도 >

