

◆ 서울특별시고시 제2018-363호

건영아파트 주택재건축정비사업 기본계획 (경미한)변경, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20))에 따라 건영아파트 주택재건축정비예정구역으로 지정된 서울특별시 관악구 미성동 746-43번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조의 규정에 따라 주택재건축정비사업 기본계획(경미한)변경 결정 및 동법 제16조에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 8일
서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경

가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경조서

구분	연번	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율(%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정 변경	24	관악구	미성동	746-43	1.9	190	60	12층	2	공동	신림건영아파트 - 통학로 확보 (미성중교, 독산고교)
					2.1			18층			

※ 기본계획의 경미한 변경사항 (도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조4항)

1. 구역면적 20% 이내의 증감 (6.53% / 1,275㎡ 증가)
2. 제2종일반주거지역 25층 이하 높이계획 수립 (2030서울플랜)

2. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 미성동 건영아파트 주택재건축 정비구역

나. 정비구역의 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신규	미성동 건영아파트 주택재건축정비구역	서울특별시 관악구 미성동 746-43번지 일대	20,789.0	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

용도지역	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	20,789	100.0	
제2종일반주거지역	19,514.0	93.9	
제3종일반주거지역	1,275.0	6.1	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		20,789	100.0	-
획지	소계	20,789	100.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	20,789	100.0	

다. 도시계획시설 결정조서 : 해당사항없음

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(㎡)		비 고
		기준	계획	
주민 공동 시설	계	913.1	2,120.0	-
	어르신복지센터	235.1	240.0	지하1층
	작은도서관	158.0	160.0	지하1층
	보육시설	330.0	330.0	지하1층
	지역문화센터	90.0	100.0	지하1층
	지역공동체지원센터	100.0	100.0	지하1층
	어린이놀이터/ 주민운동시설	-	1,190.0	실외
관리사무소		41.31	42.0	-

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	준치	개수	철거후신축	철거이주	
신규	건영아파트 주택재건축 정비구역	20,789.0	관악구 미성동 746-43번지 일대	6	-	-	6	-	-

2) 획지 및 건축시설계획

구 분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	법정상한 용적률 (%)	건축물 높이(m) /최고층수	비고																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)																													
신 설	건영아파트 주택재건축 정비구역	20,789.0	획지1	20,789.0	미성동 746-43 번지일대	공동 주택	50% 이하	249.98% 이하	90m이하 /18층이하	-																							
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택공급계획 (세대수) <table><tr><td>구 분</td><td>세대수(세대)</td><td>비율(%)</td><td>비 고</td></tr><tr><td>합 계</td><td>600</td><td>100.0</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>전용면적 45㎡ 이하(임대)</td><td>71</td><td>11.8</td></tr><tr><td>전용면적 40㎡~50㎡이하</td><td>114</td><td>19.0</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 50㎡~60㎡이하</td><td>333</td><td>55.5</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 60㎡~85㎡이하</td><td>82</td><td>13.7</td><td></td></tr></table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100.0%								구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고	합 계	600	100.0		전용면적 45㎡ 이하(임대)	71	11.8	전용면적 40㎡~50㎡이하	114	19.0		전용면적 50㎡~60㎡이하	333	55.5		전용면적 60㎡~85㎡이하	82	13.7	
구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고																														
합 계	600	100.0																															
전용면적 45㎡ 이하(임대)	71	11.8																															
전용면적 40㎡~50㎡이하	114	19.0																															
전용면적 50㎡~60㎡이하	333	55.5																															
전용면적 60㎡~85㎡이하	82	13.7																															
심의 완화사항			• 용적률 - 도시 및 주거환경정비법 제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형 주택 건설 등)에 따른 용적률 완화																														
기타 계획			• 건축한계선 (통학로 확보) - 문성로변 :5m - 문성로16길변 : 3m • 공개공지 : 3m × 5m (문성로변) • 공공보행통로 : 3m																														

3) 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	시설 기부채납 면적 (문화시설)	대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
	20,789.0㎡	20,789.0㎡	-	1,000.0㎡	60.0㎡
허용용적률 적용기준	- 문화시설 환산 부지면적 = 표준건축비 × 연면적 / 공시지가 = 3,019.000원 × 1,000㎡ / 7,174.000 = 420.82㎡ - 문화시설 대지 지분면적 = 총 연면적 중 문화시설 연면적에 대한 대지지분 = 1,000.00㎡(문화시설) × 20,789㎡(대지면적) / 80,233.35㎡(총연면적) = 259.11㎡ - 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 = {420.82㎡(토지환산면적)+259.11㎡(대지지분)} - 60.0㎡(국·공유지) = 619.93㎡ - 순부담면적 : 619.93㎡, 순부담율 : 2.98%				
기준용적률	기준용적률 : 190%				
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% - 허용용적률 인센티브(β) = 10% [녹색건축물 에너지 효율등급 8%, 신재생에너지 공급률 2%]				
정비계획용적률	상한용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α = 200.0% + 190.0% × 1.3 × 0.0298 = 207.37%				
	※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 619.93㎡ ÷ 20,789㎡ = 0.0298				
예정 법적 상한용적률	249.98% 이하				
소형주택 건립용적률	도시 및 주거환경정비법 제30조의2항 규정에 의거 법적상한용적률까지 건축가능 단, 증가용적률의 50%를 60㎡이하의 소형주택으로 건설 = [예정법적상한용적률 - 상한용적률] × 50% = [249.98% - 207.37%] × 50% = 21.31% [20,789.0㎡ × 21.31% = 4,430.15㎡]				
	소형(임대)주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 71세대 × 62.90㎡ = 4,465.90㎡(계획) > 4,430.15㎡(기준)				

바. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
건영아파트 주택재건축정비구역	획지 1	20,789.0	미성동 746-43일대	20,789.0	부대시설 포함

사. 소형(임대)주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	주택규모(㎡)		비고
					전용	공급	
신설	획지1	20,789.0㎡	2	71세대	44.90	62.95	연면적 4,465.90㎡

- 재건축 소형(임대)주택 공급면적 산정

구 분		주 요 내 용				
정비계획용적률		207.37% 이하				
예정법적상한용적률		249.98% 이하				
재건축 소형 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률} = 249.98 - 207.37 = 42.61$				
	건립용적률(%)	$42.61 \times 0.5 = 21.31\% \text{ 이상}$				
	의무 연면적 (지상층)	$20,789.0 \times 21.31 = 4,430.15\text{㎡} \text{ 이상}$				
재건축 소형(임대)주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	지상층 연면적(㎡)	비고
		44.90	62.95	71	기준 : 4,430.15㎡ 계획 : 4,465.90㎡	

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
도시경관	- 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 - 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 및 조망을 고려한 건축배치 계획 수립 - 단지 내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보 유도		
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 건축계획 수립 시 최대한 녹지공간을 확보하고 주변 학교를 고려	
	대기질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	

구 분	계 획 내 용		비고
환경보전	수질	• 공사 시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐기물	• 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 • 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음 진동	• 진출입로 차량 운행 시 경적사용 금지 • 진출입로 등에 교통안전시설 설치 • 부지 내에 녹지공간 최대확보	
재난방지	• 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 • 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 • 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 • 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 • 빗물저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용		

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 정비구역 주변 교육시설은 미성초교, 미성중학교, 난곡중학교, 독산고교, 영남중학교가 반경 250m 이내에 있으며 난우초교, 문성중학교, 신림고교가 500m 이내에 위치함	• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함	

차. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	건영아파트 주택재건축정비사업조합	• 현황 : 511세대 • 계획 : 600세대 • 증가 : 89세대	

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의 결과	심의의견	비 고
2018년 제9차 도시계획위원회 수권 소위원회 (2018.07.19.)	수정 가결	※ 금회 상정으로 수정가결 ▶ 수정사항 - 대지조성계획(+25m, +29m, +33m), 용적률(기준 190%, 허용 200%, 상한 207.37%, 법적상한 249.98%), 최고층수(18층 이하), 공공기여(2.98%), 세대수(전체 600세대, 소형임대 71세대 포함), 차량진출입구계획(북측1개소)은 금회 상정안의 대안으로 수정가결 ▶ 조건사항 - 대지레벨(+33m) 구간의 높이계획은 최고 16층 이하로 하향조정 할 것	

4. 관련도면 : 붙임 참조

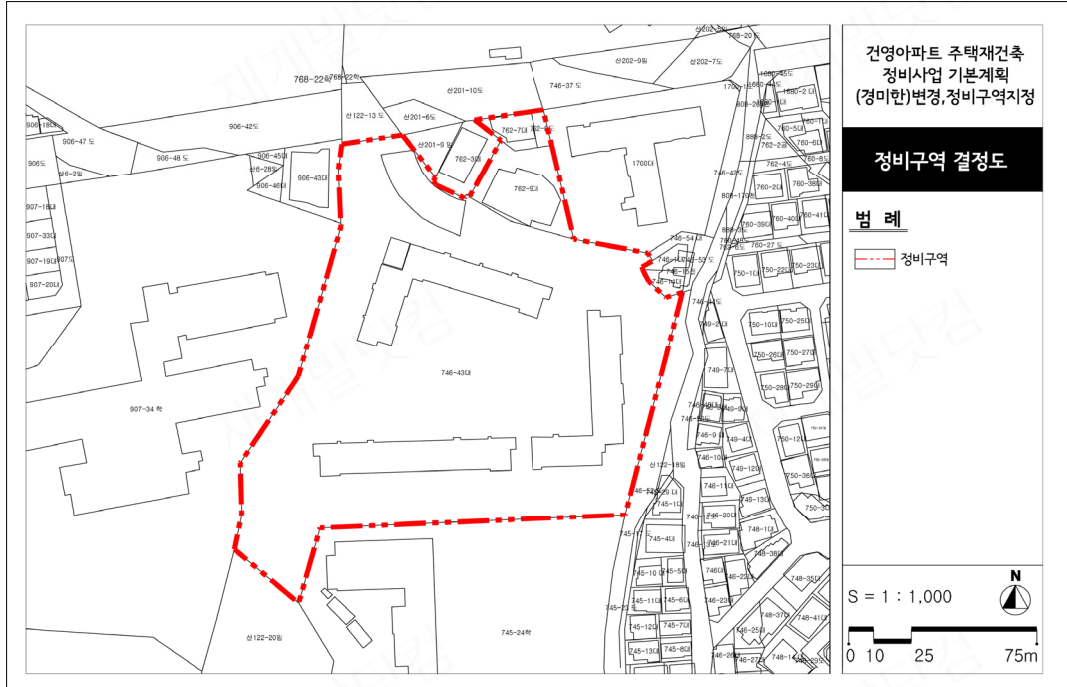
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비 구역 지정 도서 참조

5. 열람장소

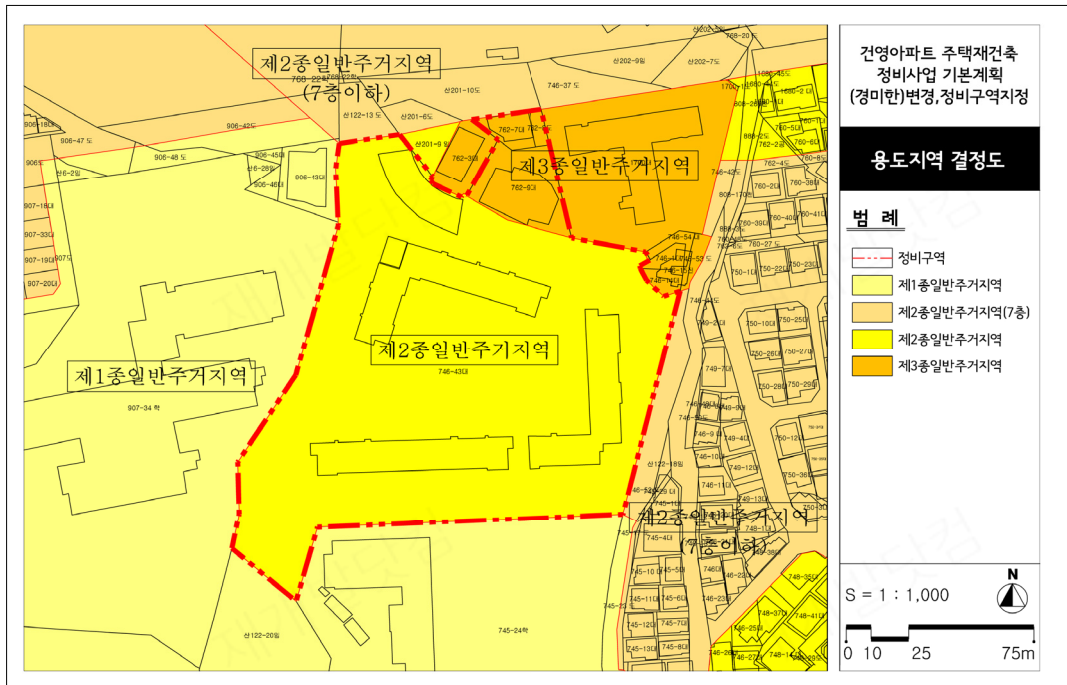
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142) 및 관악구 주택과(☎02-879-6322)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

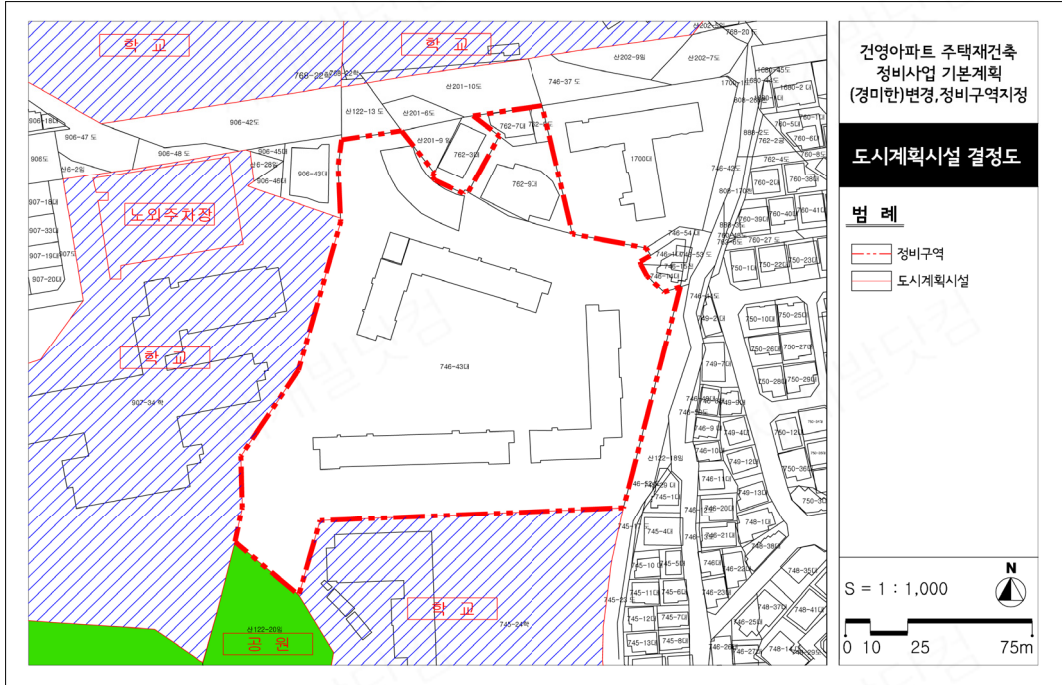
〈 정비구역 결정도 〉



〈 용도지역·지구 결정도 〉



〈도시계획시설 결정도〉



〈가구 및 획지에 관한 결정도〉

