

◆ **서울특별시고시 제2020-160호**

**수정아파트 재건축정비사업 정비구역지정
- 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 양천구 신정동 733-31번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2016-378호(2016.11.17.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비 사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제 16조에 따라 2020년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2020.01.15.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 23일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	수정아파트 재건축정비사업	양천구 신정동 733-31번지 일대	8,404.6	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		－	증) 8,404.6	8,404.6	100.0	－
획 지	소 계	－	증) 8,404.6	8,404.6	100.0	－
	획 지	－	증) 8,404.6	8,404.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,404.6	－	8,404.6	100.0	－
주거지역	제3종일반주거지역	8,404.6	－	8,404.6	100.0	－

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)	
					용도	연면적 (㎡)		토지지분 (㎡)			수직적 범위
신설	-	사회 복지 시설	-	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.0	326.8	■ 층수 : 지하1~ 지상3층	-	양천구
						지상2층	260.0				
						지상1층	180.0				
						지하1층	480.0				
						계	1,180.0				

주) 사회복지시설(어린이집)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정 → 준공시 기부채납

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설 (어린이집)	- 위치 : 신정동 733-31번지 일대 - 연면적 : 1,180.0㎡ - 토지지분 : 326.8㎡	· 지역주민들의 삶의 질 개선 및 부족한 보육시설 확충하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 결정

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	경로당	획 지	-	증) 290.00	290.00	합계 : 990.00㎡
신 설	어린이놀이터		-	증) 300.00	300.00	
신 설	주민운동시설		-	증) 400.00	400.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	양천구 신정동 733-31번지	4	-	-	4	-	-

7. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ (최고층수)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한			
신규	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31 번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	247% 이하	300% 이하	67m이하 /21층 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택공급계획 : 공동주택 296세대(분양주택 268세대, 소형(임대)주택 28세대) · 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
			구분(전용면적)		건립세대(세대)		비율					
			합 계		296		100.0%					
			공동주 택	60㎡이하		256		86.5%				
				60㎡~85㎡이하		40		13.5%				
				85㎡초과		-		-				
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상(28세대)												
심의완화사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 210% → 225% 이하 ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축한계선 지정 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(3m)									
			구분		건축선 지정 내용					비고		
			획지		소로2-1호선(신정로13길)변 건축한계선(폭3m) 지정 광로3-1호선(남부순환로)변 건축한계선(폭3m) 지정					도면참고		

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설면적 (건축물 기부채납)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지 면적)
			계	토지지분 면적	환산부지 면적		
	8,404.6㎡	8,404.6㎡	851.5㎡	326.8㎡	524.7㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치하는 기반시설면적(851.5㎡) - 새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지(-) - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설(-) ■ 순부담 면적 : 851.5㎡(구역면적 대비 10.1%) ※ 건축물 기부채납(851.5㎡) = 토지환산면적(524.7㎡) + 토지지분면적(326.8㎡)						
기준용적률	■ 기준용적률 = 210%						
허용용적률	■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% ■ 인센티브 = 15% [녹색건축물 우수등급, 에너지효율 1등급(6%) + 지능형 건축물 3등급(9%)]						

상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.)」 적용	
	- 상한용적률 =허용기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶대상지 - 제3종일반주거지역 (기부채납 10.1%) - 허용용적률 225%, 대지면적 8,404.6㎡ ▶기부채납 내용 (가중치 1.0) - 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 326.8㎡ - 건축물(현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적) 제공면적 : 524.7㎡ ⇒ 225% × (1+1.3×1.0×0.0404+0.7×0.0649) ∴ 상한용적률 = 247.0%	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 326.8㎡ ÷ (8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0404 α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 524.7㎡ ÷ (8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0649 ※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
법적상한 용적률	소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	법적상한용적률 = 300%이하	2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

①기준용적률	항 목		인센티브		적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%		－	225%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%		－	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1+, 녹색 최우수	9%이하	최대 15% 이하	－	
		· 에너지 1+, 녹색 우수	6%이하		적용	
		· 에너지 1, 녹색 최우수	6%이하		－	
		· 에너지 1, 녹색 우수	3%이하		－	
	제로에너지빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15%이하		－	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14%이하		－	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13%이하		－	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12%이하		－	
		· 제로에너지빌딩 5등급	11%이하		－	
		· 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만	10%이하		－	
	지능형건축물	· 1등급	15%		－	
		· 2등급	12%		－	
· 3등급		9%		적용		
· 4등급		6%		－		
역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%		－		
②인센티브 적용 계			15%		최대 20% 이내	

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		· 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		300%이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		247%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$300.0\% - 247.0\% = 53.0\%$				
	증가된 용적률의 50%	$53.0\% \times 0.5 = 26.5\%$ $8,404.6\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 26.5\% = 2,227.2\text{㎡}$				
	의무 연면적	2,227.2㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	80.12㎡	28	2,243.3㎡	확지
		합 계		28	2,243.3㎡	> 2,227.2㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	· 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 · 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 · 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 · 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설치, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음	-
기존수목의 현황 및 활용계획	· 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경식 재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획임	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	공동주택 30%	· 기존 토양포장상태 100.0% · 생태면적율 30.01%계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	· 절·성토 발생이 예상되나 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미 미할 것으로 판단됨	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량 의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만		· 기존 지형을 최대한 유지하여 계획에 반영할 계획임
4.비오톱	3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외 지역임	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으 로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	
생활 환경	5.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리 및 인동간격 확보
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획
신재생에너지 사용		· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영	
8.경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라 인 계획	
9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여 가공간 조성	
10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치	-	
	자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	-	
	자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 단지 내 설치예정	
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향예상	· 공사시 세론·세차시설, 살수설시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	11.소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	12.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	13.물순환(수질)		· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리

9. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기존	계획	증	
신규	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)수정아파트 재건축정비사업조합	220	296	76	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측, 동남측 장수초등학교, 금곡중학교, 백암고등학교, 금곡여자고등학교 입지	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 - 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	계 획 내 용			비 고
	추진위/조합 설립~착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회승인 이전 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업 안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	- 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신 규	수정아파트 재건축 지구단위계획구역	양천구 신정동 733-31번지 일대	-	증)8,404.6	8,404.6	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,404.6	－	8,404.6	100.0	－
주거지역	제3종일반주거지역	8,404.6	－	8,404.6	100.0	－

나. 기반시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	연면적(㎡)		토지지분 (㎡)		
신설	-	사회 복지 시설	-	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.0	326.8	■ 층수 : 지하1~지상 3층	양천구
						지상2층	260.0			
						지상1층	180.0			
						지하1층	480.0			
						계	1,180.0			

주) 사회복지시설(어린이집)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정 → 준공시 기부채납

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설 (어린이집)	- 위치 : 신정동 733-31번지 일대 - 연면적 : 1,180.0㎡ - 토지지분 : 326.8㎡	· 지역주민들의 삶의 질 개선 및 부족한 보육시설 확충하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적	획지		비율(%)	비고
			위치	면적		
획지	-	8,404.6	신정동 733-31번지 일대	8,404.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구분	가구	계획내용	비고
신규	허용용도	획지 ○ 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제11호의 노유자시설	허용용도 이외용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신규	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
신 규	210% 이하	225% 이하	247% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 225% 상한용적률 247% 법정상한용적률 300%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	녹색건축물, 에너지효율등급 (녹색건축인증 우수등급, 에너지효율1+등급)	지능형건축물 3등급	
신 규	6%	9%	총 15%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신 규	10.1%	53.0%	63.1%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신 규	제3종일반주거지역	21층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	소로2-1호선(신정로13길)	■ 대지경계선으로부터 3m 이격
	광로3-1호선(남부순환로)	

라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	소로2-1호선(신정로13길)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성 - 폭원 : 3m 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(3m)
	광로3-1호선(남부순환로)	

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	공동주택 30%	· 기존 토양포장상태 100.0% · 생태면적율 30.01%계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	· 조경녹지 확보로 연결성 확보	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	· 절·성토 발생이 예상되나 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미 미할 것으로 판단됨	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량 의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만		· 기존 지형을 최대한 유지하여 계 획에 반영할 계획임
생활 환경	4.비오톱	3등급	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외 지역임	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으 로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
	5.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	· 건축선 이격을 통한 일조영향 최 소화	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리 및 인동간격 확보
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주변은 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지소비증가예상	· 에너지 절약형 단지조성계획
		신재생에너지 사용	· 신재생에너지 도입검토	· 절약형 단지 및 건축설계 기법을 최대한 반영
	8.경관	Skyline보전	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 계획
	9.휴식및여가공간	휴식여가공간 최대확보	· 주변에 휴식여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여 가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	· 보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	· 주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	· 자전거보관소 설치검토	· 단지 내 설치예정
추가	11.대기질		· 공사시 비산먼지에 의한 영향예상	· 공사시 세륜·세차시설, 살수설시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	11.소음 및 진동		· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침준수
	12.폐기물		· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
	13.물순환(수질)		· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계처리

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

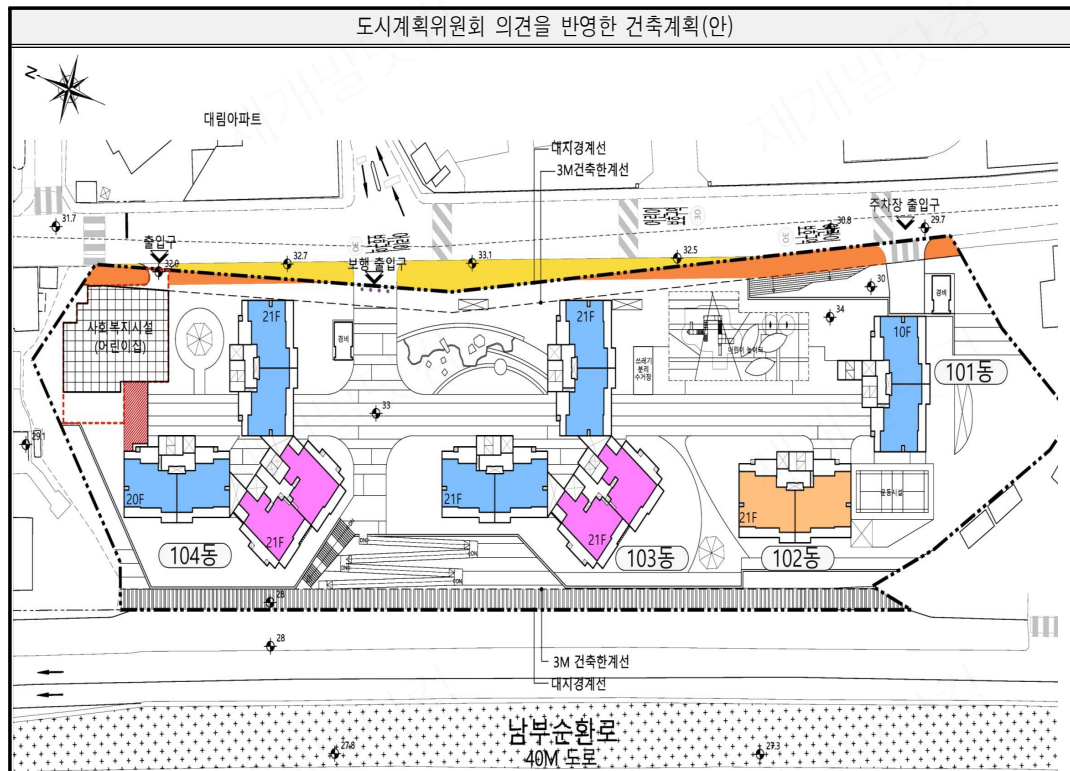
- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	296	100.0	28	—	28	9.5	100.0	100.0
40㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
40㎡초과~50㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
50㎡초과~60㎡이하	256	86.5	28	—	28	10.9	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	40	13.5	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	—	—	—	—	—	—	—	—

□ 2020년 제1차('2020.01.15.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제1차 도시계획 위원회	수정가결	○공공기여계획 관련 순부담률(10.1%)은 유지하되, 대상지 일대 어린이집 분포현황을 고려하여 주민협의 후 타 시설(임대주택 등)로의 전환 가능성을 검토할 것	<어린이집 분포현황> ○대상지 반경 300m 내 어린이집 총 12개소가 위치하고 있으며, 정원총족률은 87.4%로 현재 양천구 어린이집 평균 정원총족률(84.3%)을 상회하고 있어 보육수요가 높은 지역임 <주민협의> ○주민 협의결과 주변 국공립 어린이집이 부족하여 원안대로 어린이집 설치를 요청함 <양천구 출산보육과 의견> ○인근 어린이집 12개소 중 유아반(만1~5세)이 구성되어 있는 어린이집은 1개소(민간)에 불과한 바, 향후 공공기여시설 내 0~5세까지 다닐 수 있는 어린이집 설치가 반드시 필요하며, 사업지를 포함한 인근 공동주택은 의무보육시설이 없는 단지(300세대 미만)로 입지조건 및 보육수요를 검토하였을 때 국공립어린이집 설치가 필요한 지역임 ○따라서 주민협의 및 입안권자 검토결과 국공립 어린이집은 필요한 시설로서 타 시설(임대주택 등)로의 전환은 어려울 것으로 판단됨	반영
		○대상지 북측 신설 계획한 사회복지시설(어린이집) 및 공동이용시설(경로당)은 동선의 연계 가능성을 검토할 것	○사회복지시설(어린이집) 및 공동이용시설(경로당)은 동선을 연계하였음	반영
		○대상지 남동측 차량진출입구 부분 단지경계부의 도로현황 및 지적선을 확인하여 필요시 건축한계선 등을 활용한 보도 조성 검토	○신정로 13길은 건축한계선을 활용하여 보도로 조성하였음	반영
		○금회 상정안의 교통처리계획(안)에 북서측 사회복지시설의 진출입 동선계획 표기가 누락된 바, 정정할 것	○교통처리계획(안)에 사회복지시설의 진출입 동선계획을 표기하였음	반영



III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

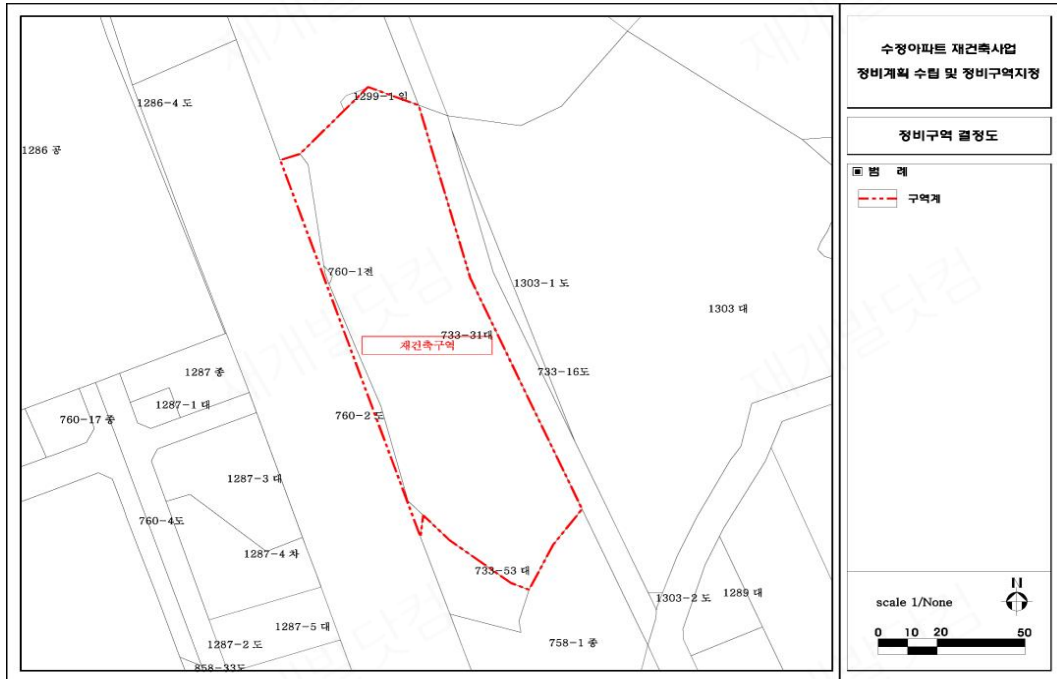
IV. 정비구역지정 및 정비계획수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142), 양천구청 주택과(☎02-2620-3524)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

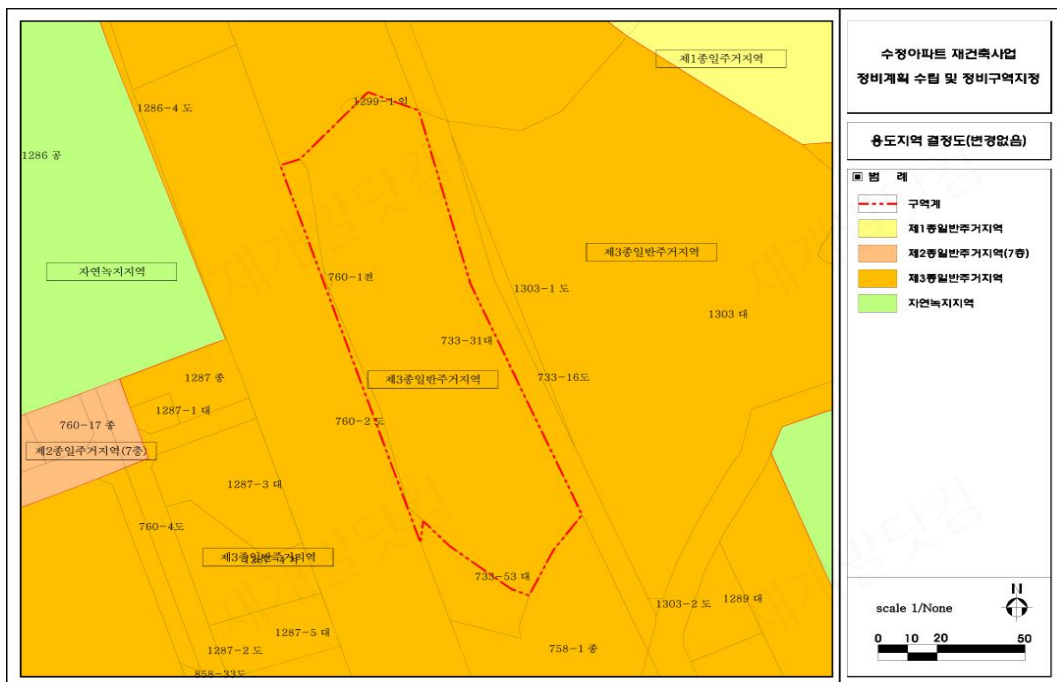
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재건축 정비구역지정 및 지형도면

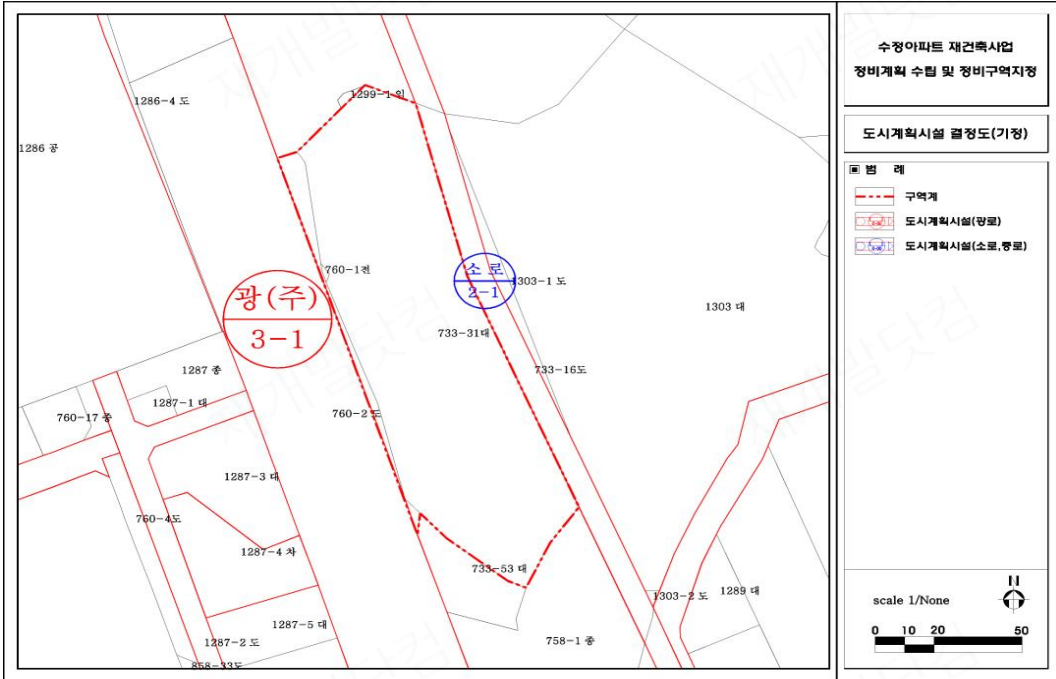
□정비구역 결정도



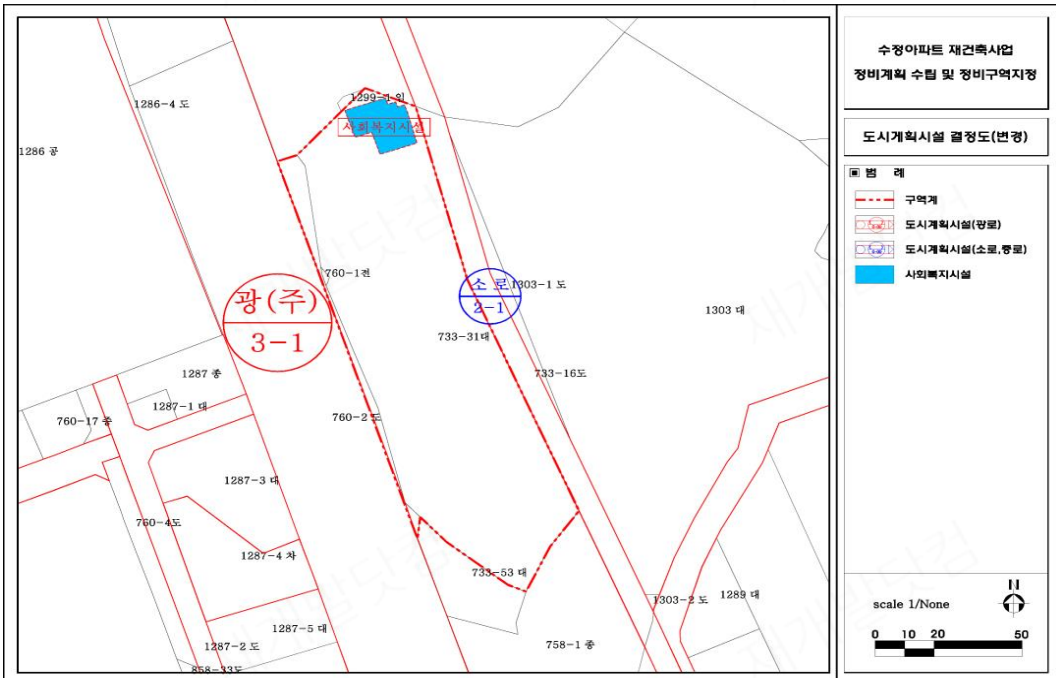
□용도지역 결정도

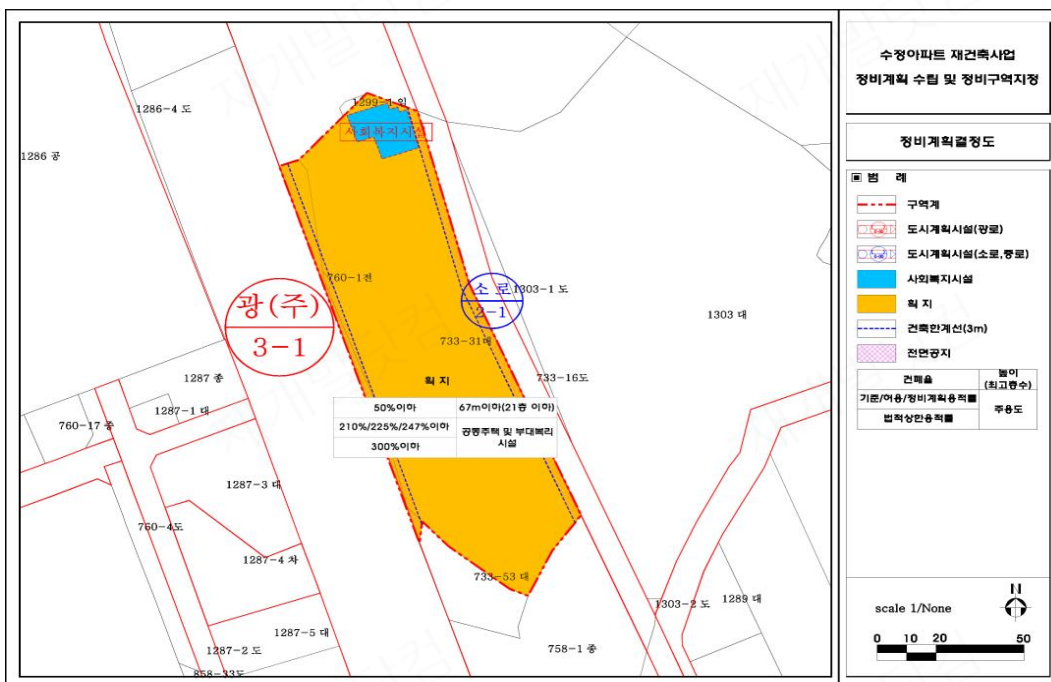


□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)



☐ 지구단위계획 결정도