

◎ 서울특별시 양천구 공고 제2019-425호

수정아파트재건축사업 정비구역지정 및 정비계획(안) 수립에 대한 주민공람.공고

서울특별시 양천구 신정동 733-31번지 일대에 수정아파트재건축사업 정비구역지정 및 정비계획(안) 수립에 대한 주민 및 이해관계인의 의견 청취를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과 같이 주민 공람을 실시하오니, 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2019년 3월 28일
서울특별시 양천구청장

- 공람기간 : 2019. 3.28. ~ 2019. 4.26. (30일간)
- 공람장소 : 양천구청 주택과(☎2620-3524)
- 공람내용 : 수정아파트재건축사업 정비구역지정 및 정비계획(안)
- 의견제출 기간 및 방법
 - 제출기간 : 2019. 3.28. ~ 2019. 4.26.
 - 제출방법 : 양천구청 주택과 서면 제출
- 공지사항 : 본 공람에 대해 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지 된 것으로 같음.
다만, 정비계획(안)은 주민공람, 관련부서협의, 구의회의견청취 및 도시계획위원회 심의 등 진행 과정에서 일부 변경 될 수 있음
- 공람주요 내용
 1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	수정아파트 재건축사업	양천구 신정동 733-31번지 일대	-	증) 8,404.6	8,404.6	-
시행방법	시행예정시기		사업시행 (예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축 사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내		정비사업조합	• 현황세대수 : 220세대 • 계획세대수 : 292세대 • 증가세대수 : 72세대		-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		8,404.6	100.0	-
획 지	소 계	8,404.6	100.0	-
	획 지	8,404.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			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 -

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	남부순환로	일반미관지구	남부순환로 강서구계 ~ 구로구계	74,160	3,090	양측 12	서울특별시고시 제2002-44호 (2002.02.19)	-

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	양천구 신정동 733-31번지 일대	층	-	지하1층~지상2층	지하1층~지상2층	-	-
				연면적	-	증) 1,000.0	1,000.0		

※ 연면적 및 공간범위는 향후 건축심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	사회복지시설	· 사회복지시설 신설 - 위치 : 양천구 신정동 733-31번지 일대 - 연면적 : 1,000.0㎡	· 지역주민들의 삶의 질 개선 및 부족한 보육시설 확충하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위 하여 결정

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동 이용시설	경로당	신정동 733-31번지 일대	-	증) 230.00	230.00	총 합계 : 920.00㎡
	어린이놀이터		-	증) 330.00	330.00	
	주민운동시설		-	증) 360.00	360.00	

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

7. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고 (연면적)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한			
신 설	수장아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250% 이하	299.8% 이하	67m/ 21층 이하	36,929.7㎡	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 총 건립 세대수 : 공동주택 292세대(분양주택 : 266세대, 소형(임대)주택 26세대) · 주택규모별 건설비율									
			구분(전용면적)				합 계		분양주택		소형(임대)주택	
			합 계				292(100.0%)		266(91.1%)		26(8.9%)	
			공동 주택	60㎡이하			252(100.0%)		226(89.7%)		26(10.3%)	
				60㎡~85㎡이하			40(100.0%)		40(100.0%)		-	
				85㎡초과			-		-		-	
※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호)												
건축물의 건축선에 관한 계획			· 소로2-1호선(신정로13길) 및 광로3-1호선(남부순환로) : 3m 이격									

■ 상한용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반 시설면적 (건축물 기부채납)	새로 설치하는 기 반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되 는 기존 기반시설 (국·공유지 면적)
	8,404.6㎡	8,404.6㎡	769.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치하는 기반시설면적(769.21㎡) - 새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지(-) - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설(-) ■ 순부담 면적 : 769.21㎡(구역면적 대비 9.2%) ※ 건축물 기부채납(769.21㎡) = 토지환산면적(444.65㎡) + 대지지분면적(324.56㎡)				
허용용적률	■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 20% = <u>230%</u>				
	구 분		인센티브 용적률		비 고
	합 계		20%		최대 20%이내
	녹색건축물 에너지효율등급		8%		에너지효율 1등급 녹색건축인증 우수 등급
	지능형 건축물		12%		2등급
※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 허용용적률의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음					
상한용적률 산정	■ 기준용적률 210%, 허용용적률 230% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물]) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0401 + 0.7 × 0.0550) = 250.8% 이하 → 250%이하 적용				
α[토지]	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율 = 324.6㎡ ÷ (8,404.6㎡ - 324.6㎡) = 0.0401 ※ 공공시설등 부지(토지)는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함				
α[건축물]	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 444.6㎡ ÷ (8,404.6㎡ - 324.6㎡) = 0.0550				

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 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 살수실시, 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 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

9. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
획 지	-	8,404.6㎡	신정동 733-31번지 일대	8,404.6㎡	공동주택 및 부대복리시설

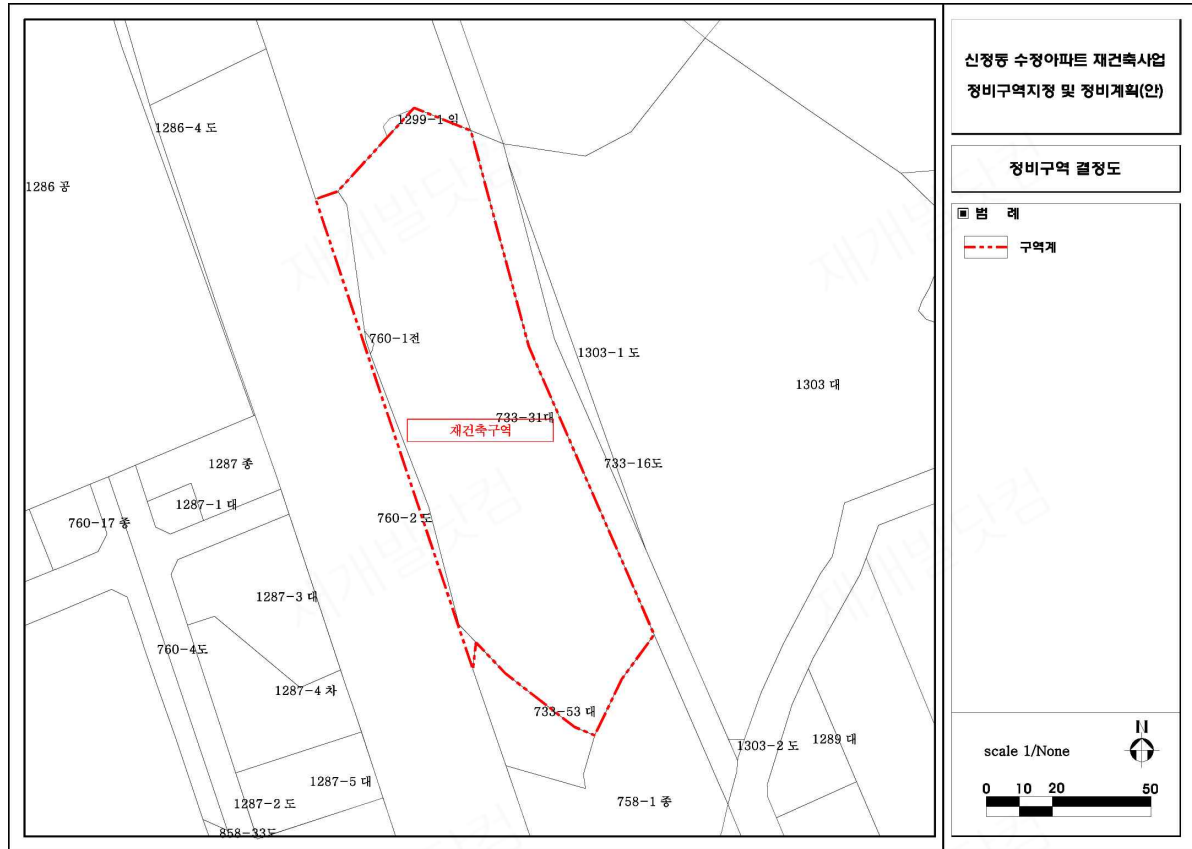
10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 : 재건축사업으로 해당사항 없음

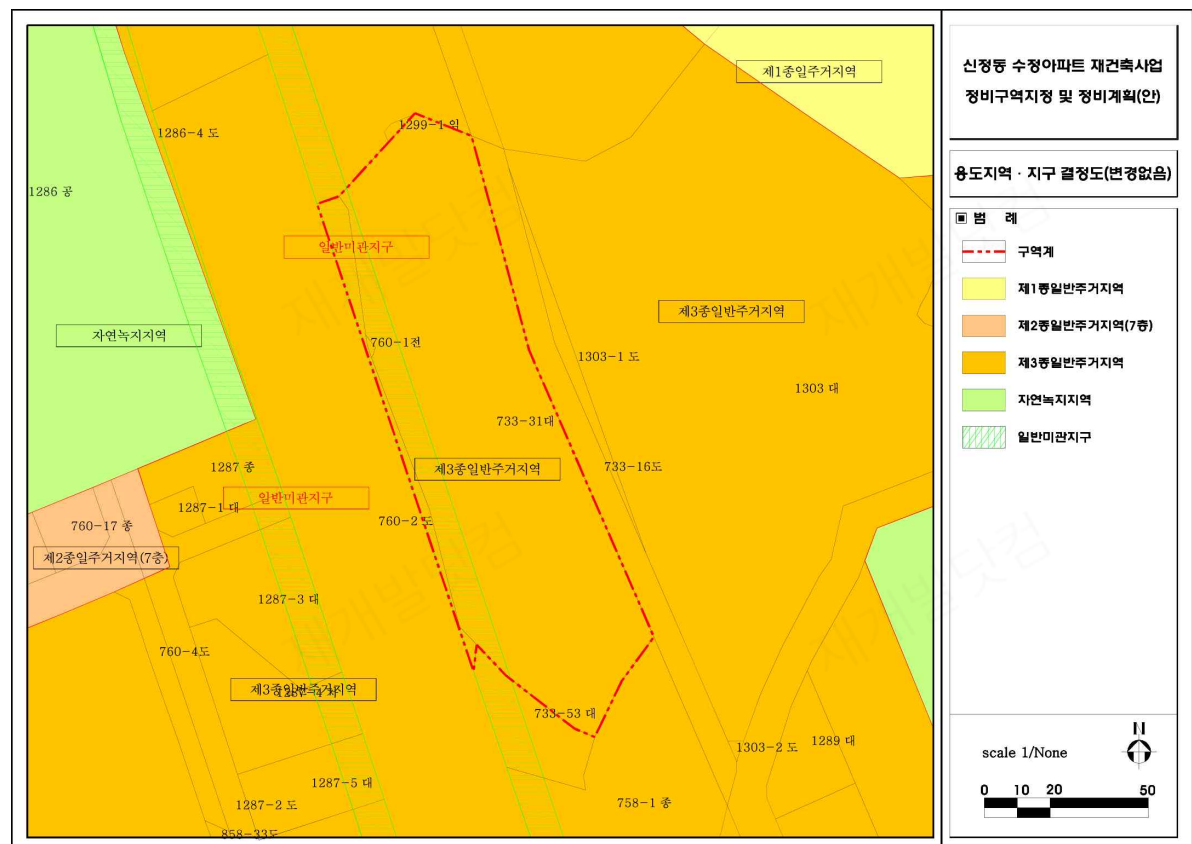
2) 소형(임대)주택

건립위치	부 지 면 적 (㎡)	동수	세대수	세대규모	비 고 (연면적)
신정동 733-31번지 일대	소셜믹스(Social Mix)		26세대	전용 : 59.87㎡ 공급 : 80.49㎡	2,092.79㎡

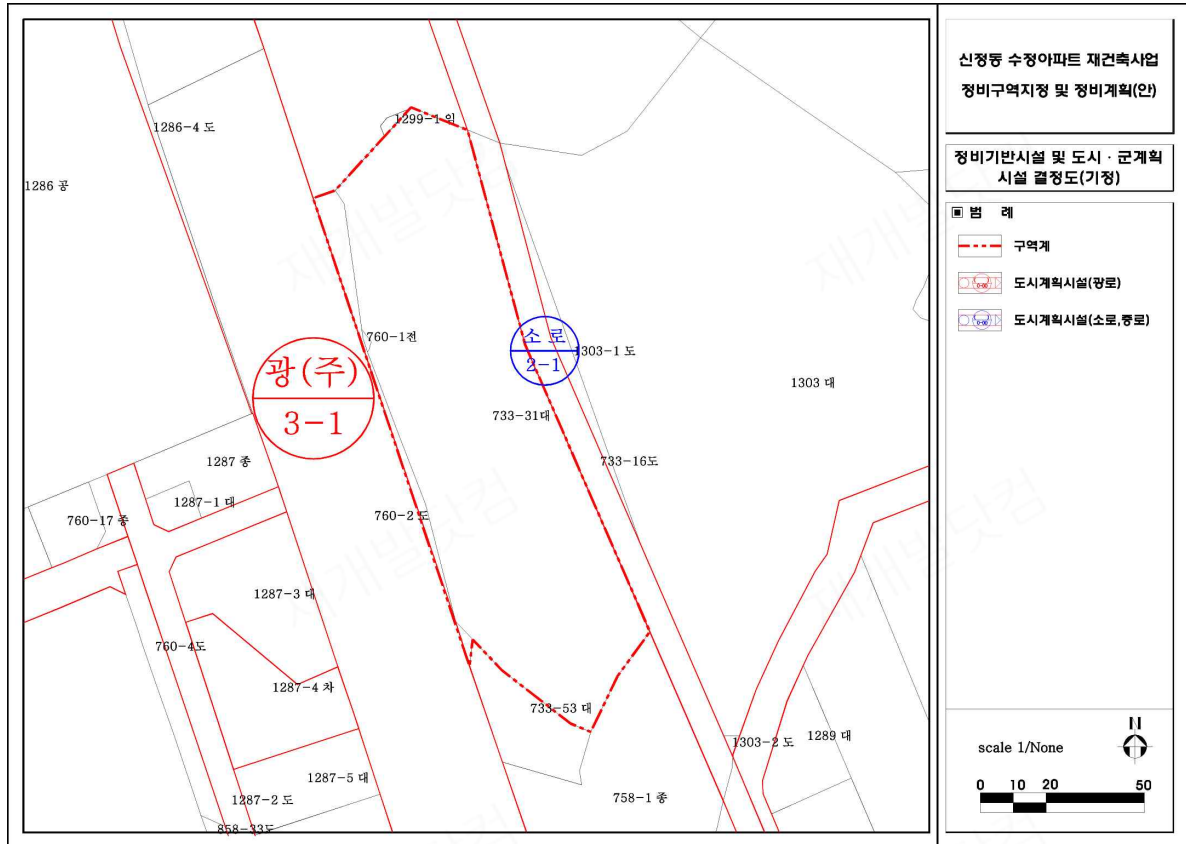
정비구역 결정도



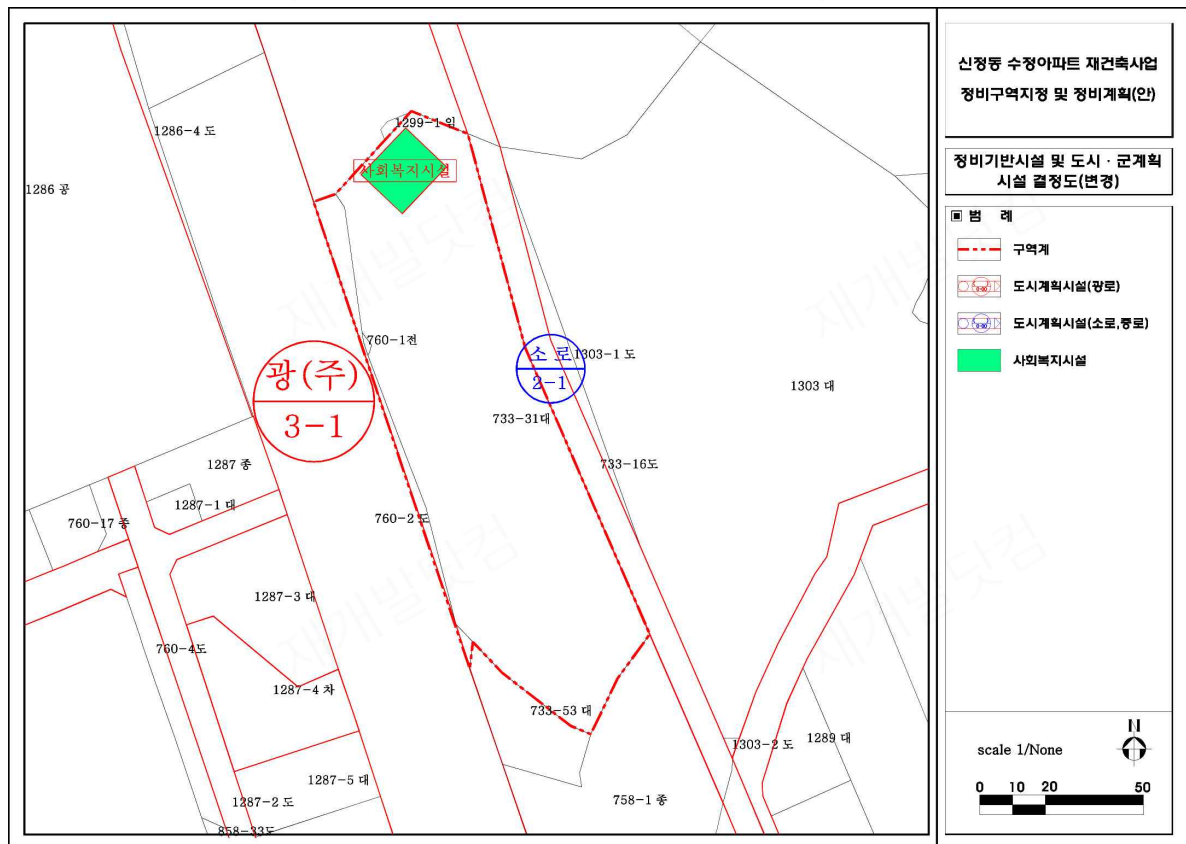
용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

