

과천주공5단지 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립 경미한 변경 고시

과천시 고시 제2017-44호(2017.5.15.)로 정비구역 지정되고, 과천시 고시 제2020-116호(2020.10.29.), 과천시 고시 제2023-13호(2023.2.13.)로 정비계획 변경된 과천시 별양동 6번지 일원 과천주공5단지 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획(경미한 변경)을 변경 결정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 다음과 같이 고시합니다.

2025. 8. 28.

과 천 시 장

① 정비구역 지정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	사업유형	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	4	주택재건축	과천주공5단지 주택재건축정비구역	별양동 6번지 일원	63,629.1	-	63,629.1	

2. 정비구역 지정 사유서 : 변경없음

- 과천주공5단지는 「2020년 과천시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주택재건축 정비예정구역으로 지정(과천시 고시 제2010-17호, 2010. 4. 30)되고 과천시 고시 제2017-44호(2017.05.15.)로 정비구역으로 지정된 지역으로,
- 본 정비계획을 수립하여 노후·불량주택의 재건축을 통해 주거환경의 개선과 쾌적한 생활환경 조성 및 주민의 삶의 질을 향상시키고자 함

② 정비계획 수립

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음

- 과천주공5단지 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적 : 변경없음

1) 정비구역 지정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	사업유형	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	4	주택재건축 정비사업	과천주공5단지 주택재건축정비구역	별양동 6번지 일원	63,629.1	-	63,629.1	

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		63,629.1	-	63,629.1	100.0	
공동주택용지		56,090.4	-	56,090.4	88.2	공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설 용지	소 계	7,538.7	-	7,538.7	11.8	조성후 기부채납
	도 로	4,293.3	-	4,293.3	6.7	
	녹 지	3,245.4	-	3,245.4	5.1	

3. 도시계획(정비기반)시설의 설치에 관한 계획 : 변경없음

1) 교통시설(변경없음)

(1) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	6	31 ~34	보조간선 도로	1,300 (272)	대로2-1 (별양동 84-1)	대로2-4 (별양동 57)	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	24	15	국지도로	216	대로2-6 (별양동 6)	근린공원4 (별양동 2)	일반 도로	-	과고 2017-44호	

※ ()는 구역 내 포함되는 도로의 연장임

2) 공간시설(변경없음)

(1) 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	연결녹지	별양동 6	3,245.4	-	3,245.4	과천시 고시 2017-44호	

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분	구역명	비고
공 동 이용시설	· 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준수하여 계획	-

5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획 : 변경

구분	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (% 이하)	정비계획 용적률 (% 이하)			예정법적 상한용적률 (% 이하)	최고높이 (층수)	비고
	획지 번호	면적(㎡)			기준	허용	상한			
기정	공동 5	56,090.4	공동주택 중 아파트 (부대복리시설)	30	220	250	300	300	109m이하 (35층)	
변경	공동 5	56,090.4	공동주택 중 아파트 (부대복리시설)	30	220	250	300	300	115m이하 (35층)	
주택의 규모 및 건설비율			· 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 범위에서 세부 건축계획에 따라 계획 예정 - 전용면적 85㎡이하의 건설비율 전체 세대수의 60% 이상 건설 - 기존 주택의 주거전용면적을 축소 또는 30% 범위에서 확대하여 건설하는 경우 적용하지 아니함							
건축선에 관한 사항			· 공동주택용지 : 6m ※ 단, 부대복리시설의 경우 건축법에 따름							

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

1) 환경보전계획

구 분	영 향 예 측	저 감 대 책
기상 및 기후	공사시 국지적인 기상변화가 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 예상되며 기상 변화로 인한 재해발생가능성도 낮을 것으로 판단됨	관악산에서 불어오는 차고 신선한 바람이 사업 지구를 통과할 수 있는 바람길 확보를 위한 건축배치계획을 수립할 계획임
에너지	사업시행으로 인하여 이용인구증가에 따라 에너지 수요의 증가 예상됨	청정연료, 에너지절약형설비 설치계획, 에너지 순환계획(재생에너지 도입 등) 등 설치계획수립
지형 및 지질	공사시 지형변화 예상	지형변화 최소화를 위하여 현 지형을 고려한 공사계획 수립
토양 및 지반	- 현장인력에 의한 생활폐기물발생 - 투입장비에 의한 폐유발생 - 지장물 철거에 따른 토양오염	- 생활폐기물 분거수거 후 과천시 폐기물처리 계획에 따라 처리 - 공사차량 및 장비의 정비는 외부지정업소에서 실시 - 건축물폐기물 등 재활용 및 위탁처리
물순환	운영시 우수유출량 2.17m³/esc 예상	사업지구내 공원을 조성할 계획이며, 과천시 건축조례에 의거하여 대지조성면적의 15.0%을 조경면적으로 조성하여 우수유출량을 최소화 할 계획임.
녹지 및 경관	- 상위 및 관련계획과의 연계되는 공원·녹지축 확보 - 공원 및 녹지이용의 체계화 및 연속성 도모	사업지구 북서측 중앙공원과 연계한 녹지 네트워크 구축
바이오툼 및 동식물 서식지	- 공사시 녹지자연도 변화없음 - 산림훼손 발생하지 않음 - 공사시 야생동물의 미소서식지 훼손과 소음·진동에 의한 영향이 예상됨	- 무리한 야간공정을 지양 - 공사차량의 속도제한 및 주기적인 살수실시 - 사업시행 시 저소음·저진동 사업공정 수립 - 공사 인부에 대한 야생동물보호교육을 실시하여 포획, 남획방지
휴양 및 여가공간	휴양 및 여가공간계획으로 긍정적인 영향예측	녹지네트워크체계구축을 위하여 사업지구 북측에 공원을 배치하였으며, 대지안의 조경 면적을 통한 연결 및 완충녹지를 조성할 계획

구 분	영 향 예 측	저 감 대 책
대기질	- 공사시 오염물질 발생량 -PM-10 : 0.0039g/sec -NO2 : 0.1145g/sec - 운영시 -연료사용과 교통량의 증가에 의한 대기 - 오염물질발생 예상	- 공사시 - 주기적인 살수 - 살수차량 및 세륜·세차시설 운영 - 차속제한 및 덮개 및 가설방진망 설치 - 운영시 - 청정연료사용 및 대기오염정화수중 식재
수질	- 공사시 - 우수유출량 : 0.71m³/sec - 토사유출량 : 30.23ton/d - 토사유출농도 : 492.79mg/L - 오수발생량 : 8.355m³/d - 운영시 - 용수사용량 : 2,013m³/d - 오수발생량 : 1,794m³/d - 우수유출량 : 2.17m³/sec	- 공사시 - 침사지 1개소 설치(설치용량 : 128m³) - 가배수로 설치 - 운영시 - 용수공급계획 : 기매설된 상수도관에 인입하여 공급 - 오수처리계획 : 과천하수종말처리시설로 전량 연계처리 - 우수유출최소화 방안 : 공원 및 녹지등
폐기물	- 공사시 - 생활폐기물 : 68.64kg/일 - 오수발생량 : 26.40L/일 - 폐유발생량 : 15.43L/일 - 운영시 - 생활폐기물 : 4.62ton/일 - 오수발생량 : 1.78m³/일	- 공사시 - 생활폐기물 : 분리수거 후 과천시 폐기물 처리계획에 의거 처리 - 오수 : 과천하수종말처리시설로 연계처리 - 폐유 : 전량위탁처리 - 건설폐기물 : 재활용 및 위탁처리 - 운영시 - 과천시 생활폐기물 처리계획에 의거 처리할 계획이며, 오수는 과천하수종말처리 시설로 연계처리
소음	- 공사시 - 공사소음의 영향권은 공사 현장으로부터 주거지역은 약 69m, 교육시설(학교)은 약 217m 이내의 지역에서 소음 영향이 예상됨 - 공사진동의 영향권은 공사 현장으로부터 주거지역과 교육시설(학교) 모두 약 2.2m 이내의 지역에서 진동 영향 예상됨 - 운영시 - 사업지구 주변 도로(별양로)를 통행하는 차량에 의한 소음 영향이 예상	- 공사시 - 건설공사장 소음관리요령 준수 - 주간작업 실시 및 공사차량 속도제한 - 저소음·저진동 장비 사용 - 가설방음판넬 설치, 장비의 분산투입 등 - 운영시 - 민원발생시 방음벽 설치, 수목식재, 이중창 설치 등의 추가 저감대책을 수립·시행 - 층간소음 환경기준을 만족할 수 있도록 관련 규정 준수

2) 재난방지계획

구분	계 획 내 용
화 재	• 단지 내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 • 단지 내 화재발생시 진입·진압이 가능하도록 필로티 구조물의 높이 4m 이상 확보 • 고층아파트 피난, 방화 대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획함 • 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 • 구역 내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 • 재해 시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부 동선 체계 구축 • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규 준수 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
수 해	• 대상지 입지특성상 수해의 위험성은 거의 희박하나, 만일을 대비하여 우수 발생시 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최대한 억제토록 방재대책 수립 • 공사시 토사유출 및 홍수 유출량을 저감시키기 위하여 침사지점 저류지 설치와 바닥 포장시 투수성 포장재를 사용 • 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 • 자연토양유지 및 공개공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 • 공동주택 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물절약(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	• 단지 내외의 교통사고 예방을 위해 노면표시 및 과속 방지턱을 설치하고, 단지 내 도로의 곡선부 시거확보를 위한 반사경과 교통안전 표지판 설치 • 사업지 내부도로상 단절구간 횡단보도 설치 • 지하주차장 진출입 램프부 경고등 및 반사경 설치 • 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보 • 주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
지 진	• 지진재난 경감을 위한 종합대책수립 및 과천시 지원 유도 - 공동주택 및 부대복리시설, 시민생활 필수시설(Life-Line) 등의 내진성 확보 및 액상화 방지대책 강구 • 위험시설물의 점검·정비 지원 - 다중이용 시설물(공동주택 포함)은 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 및 각종 시설물의 관계규정에 따라 정기적으로 점검 및 정비 실시 • 재해발생시 지역별 주민들의 대피소로 주변 학교, 공원 등을 적극적으로 활용

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

구 분		계 획 내 용		비 고															
교육 환경 보호	공사시	1) 생활소음 및 진동의 규제 · 소음진동관리법 제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 2) 생활소음·진동의 규제기준 · 생활소음 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)</td><td>낮 (08:00~18:00)</td><td>밤 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> 주1) 공사장 소음·진동 관리 지침서 주2) 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함 · 생활진동 규제기준 <table><tr><td>구 분</td><td>주 간 (06:00~22:00)</td><td>심 야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 공사장 소음·진동 관리 지침서 3) 소음·진동 발생 저감대책 · 저소음 및 저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술 및 환경산업 지원법 (제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음 진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 · 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설 기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임 · 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 · 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구			구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
	구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)															
주거지역	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하																
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)																	
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하																	
	운영시	· 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보																	

8. 세입자 주거대책 : 변경없음

1) 주거세입자

- 사업시행 시 주공5단지 세입자 현황 파악 및 주민의견 수렴을 통해 관련법령(「도시 및 주거환경정비법」 제52조)에 의거하여 세입자 주거 및 이주대책 수립
- 재정착을 희망하는 세입자의 경우 재입주에 대한 부담을 최소화 할 수 있도록 소형평형에 대한 공급 기준을 고려하여 재정착 유도

2) 상가세입자

- 단지 내 상가(부대복리시설) 계획을 통해 상가세입자의 재정착 유도
- 기존 상가 세입자에 대한 우선 분양에 관한 사항을 조합 내 정관에 마련 할 수 있도록 유도
- 영업손실보상에 대한 사항을 안내하여 사업 완료 후 재정착 할 수 있도록 유도

9. 정비사업 시행 예정시기 및 시행방법 : 변경없음

정비사업 명칭	· 과천주공5단지 주택재건축정비사업
정비구역 위치	· 과천시 별양동 6번지 일원
면적(㎡)	· 63,629.1
시행예정시기	· 구역지정 고시일부터 7년 이내
정비사업의 시행방법	· 도시및주거환경정비법 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리 처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 1항 각 호의 사항에 관한 계획 : 변경

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	과천지구단위계획 구역	과천시 신도시 및 주암동 일원	1,951,979	-	1,951,979	과천시 고시 제2011-14호 (2011.03.16)

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		63,629.1	-	63,629.1	100.0	-
주거지역	소 계	63,629.1	-	63,629.1	100.0	-
	제3종일반주거지역	63,629.1	-	63,629.1	100.0	-

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 생략

※ “3. 도시계획(정비기반)시설의 설치에 관한 계획” 참고

4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
기정	-	공동	56,090.4	5	별양동 6번지	56,090.4	공동주택 및 부대복리시설

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 생략

※ “5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획” (변경) 참고

6) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
배치	· 2020 과천시 지구단위계획 내용 준수 (건축물 층고규제구간 준수 등) - 15층이하 배치구간 : 5블록 내 대로2-6호선변, 과천고등학교변, 청계초등학교변 대지경계부터 40m구간 - 18층이하 배치구간 : 5블록 내 중로3-3호선변, · 중앙공원변 대지경계부터 10m구간
형태 및 색채	· 관련계획 (2020 과천시 도시·주거환경정비기본계획, 과천시 경관계획, 과천시 지구단위계획 등) 준수
건축선	· 공동주택용지 : 6m ※ 단, 부대복리시설의 경우 건축법에 따름

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	과천주공5단지 주택재건축 정비구역	63,629.1	과천시 별양동 6번지 일원	10	-	-	10	-	

12. 관계도서 열람

- 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.mltm.go.kr>)에서, 열람이 가능한 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 과천시청 도시정비과(☎02-3677-2653)에 비치하고 있습니다.

④ 관련도면 : 붙임

붙임 1. 정비계획 결정(변경)도

붙임 1. 정비계획 결정(변경)도

