

공 고

서울특별시 강서구 공고 제2026-130호

염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안) 공람공고

강서구 염창동 66-9 일원 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거하여 공람공고 하오니, 본 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 강서구청 도시전략과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 1월 21일

서울특별시 강서구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한: 2026. 01. 21. ~ 2026. 02. 27. (30일 이상)

라. 공람장소 : 강서구청 도시전략과(강서구 화곡로 301, 원풍빌딩 3층, ☎02-2600-6836)

다. 공람사유 : 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안)

※ 강서구청 홈페이지 및 공람 장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수 있음.

바. 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비계획 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업

2. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업	강서구 염창동 66-9번지 일대	—	증) 28,590.9	28,590.9	—

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		—	증) 28,590.9	28,590.9	100.0	—
획지	소계	—	증) 26,714.7	26,714.7	93.4	—
	획지1	—	증) 12,897.2	12,897.2	45.1	공동주택 및 부대복시리설, 근린생활시설
	획지2	—	증) 13,817.5	13,817.5	48.3	공동주택 및 부대복시리설, 근린생활시설
정비기반시설	소계	—	증) 1,876.2	1,876.2	6.6	—
	도로	—	증) 1,876.2	1,876.2	6.6	—

나. 용도지역·지구 계획(안)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		28,590.9	—	28,590.9
공업지역	준공업지역	28,590.9	—	28,590.9

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	-	-	-	- (9.5)	-	- (107)	-	-	-	-	-	기타도로시설
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	107 (107)	63-24도	64-1도	일반 도로	-	-	-
폐지	-	-	-	- (9)	-	- (113)	-	-	-	-	-	기타도로시설
신설	중로	3	A	14.5	국지 도로	113 (113)	64-1도	73도	일반 도로	-	-	-

※ (): 구역내

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	-	• 도로 폐지	• 기타도로시설로 지정 후 관리가 미흡한 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 변경하여 관리
-	-	• 도로 폐지	• 기타도로시설로 지정 후 관리가 미흡한 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 변경하여 관리
-	소로 1-A	• 도로 신설 및 확폭	• 차량통행 개선을 위한 도로 확폭
-	중로 3-A	• 도로 신설 및 확폭	• 보행자 안전을 위한 보도설치 및 차량통행 개선을 위한 도로 확폭

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	염창 공원	근린 공원	강서구 염창동 산29-5 일대	99,761.4 (54.2)	감) 54.2	99,707.2 (-)	건고제138호 (‘77.07.14)	-

※ (): 구역내

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	변경내용	변경사유
염창공원	강서구 염창동 산29-5 일대	• 근린공원의 면적 변경 - 감) 54.2㎡	• 장기미집행공원을 정비구역에 포함

라. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	3,112.50㎡ 이상	6,333.77㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 996세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25㎡ 이상 설치	3,112.50㎡ 이상	5,792.80㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,00세대 미만	330.00㎡ 이상	610.98㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	900.72㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	345.57㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	208.08㎡	-
	주민공동시설	-	-	1,774.65㎡	-
	주민운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	408.16㎡	-
	어린이놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,196.00㎡ 이상	1,544.64㎡	-
경비실		-	-	26.88㎡	-
관리사무소 (근로자휴게실 포함)		[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	57.30㎡	514.09㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 정비구역	28,590.9	획지1	12,897.2	염창동 70-20일대	6	-	-	6	-	-
			획지2	13,817.5	염창동 66-9일대	3	-	-	3	-	-

2) 건축시설계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	염창우성 1·2차, 삼천리아파 트 재건축사업 정비구역	28,590.9	획지1	12,897.2	염창동 70-20 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	259.40 이하	399.55 이하	130m이하/ 최고 43층 이하	-
			획지2	13,817.5	염창동 66-9 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	259.40 이하	399.57 이하	130m이하/ 최고 43층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획								
			구분		세대수		비율(%)		비고(공공임대)		
			계		996세대		100.0		233세대		
			공동 주택	60㎡이하		506세대		50.8		183세대	
				60㎡~85㎡이하		399세대		40.7		50세대	
85㎡초과		91세대		9.1		-					
심의완화 사항			• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설) - 상한용적률(259.40%) → 법적상한용적률(399.56%) 적용 • 단지 내부 인동 및 채광 이격거리 확보를 위한 건축물의 높이 제한 적용 완화 (특별건축구역 수립) ※추후 건축심의를 통해 확정								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 양천로67길변(북서측, 염창산 인근) 3m • 양천로67길변(사잇도로) 3m • 양천로67길변(보행자 전용도로) 3m • 양천로67길변(동남측, 염경초·중 인근) 5m								
기타사항에 관한 계획		전면공지	• 보도형 공지 - 양천로67길변(북서측, 염창산 인근) 3m - 양천로67길변(사잇도로) 3m - 양천로67길변(보행자 전용도로) 3m - 양천로67길변(동남측, 염경초·중 인근) 5m								

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

3) 용적률 산정 계획(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국· 공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
			도로	지분	환산부지 면적			
	28,590.9㎡	26,714.7㎡	1,876.2㎡	635.8㎡	641.7㎡	1,014.0㎡	67.4㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (1,876.2㎡ + 635.8㎡ + 641.7㎡) - 1,014.0㎡ - 67.4㎡ = 2,072.3㎡ (7.53%)							
공공시설 토지면적	• 도로: 1,876.2㎡ • 공공주택(대지지분): 635.8㎡ ⇒ 합 계: 2,512.0㎡							
공공시설 환산부지면적	• 건축물 기부채납 환산면적 : (설치비용 × 건축연면적)/ (개별공시지가 × 부지가액가중치) - (공공주택 59ty) = {[(2,007,273원 ×87.22㎡)+(930,909원 ×44.56㎡)] ×21세대}/ (4,992,232원 × 2) = 456.8㎡ - (공공주택 84ty) = {[(2,007,273원 ×123.60㎡)+(930,909원 ×63.14㎡)] ×6세대}/ (4,992,232원 × 2) = 184.9㎡ ⇒ 합 계 : 641.7㎡ ※ 공공주택 설치비용: 분양가상한제 기본형 건축비(25.3)에서부가세 제외한 값으로 산정 (지상: 220.8만원/㎡, 지하: 102.4만원/㎡)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	구 분	인센티브 용적률	비고					적용
	합 계	최대20% 이내	• 적용 20%					• 20%
	층간소음 해소	5% 이내	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%					• 3% 적용
	친환경 건축물	7.5% 이내 (15% 이내)	• ①에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB1 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①,②중복적용 가능 - 단, ①,② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량					• 3% 적용
	우수디자인 + 장수명주택	15% 이내	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수15%, 우수등급10%)					• 10% 적용

	<table><tr><td>방재안전</td><td>5% 이내</td><td> • 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용 </td><td> • 5% 적용 </td></tr></table> • 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정 • 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(20%) × 사업성 보정계수(1.47)) = 239.4% ※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음 <table><tr><td> - ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 4,977,944원/㎡ = 1.47 (= 1.461) - ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음 - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = 해당없음 - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.47 ∴ 허용용적률 = 210% + 29.4% = 239.4% (20% x 1.47 = 29.4%) </td></tr></table>	방재안전	5% 이내	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5% 적용	- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 4,977,944원/㎡ = 1.47 (= 1.461) - ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음 - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = 해당없음 - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.47 ∴ 허용용적률 = 210% + 29.4% = 239.4% (20% x 1.47 = 29.4%)
방재안전	5% 이내	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5% 적용			
- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 4,977,944원/㎡ = 1.47 (= 1.461) - ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음 - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = 해당없음 - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.47 ∴ 허용용적률 = 210% + 29.4% = 239.4% (20% x 1.47 = 29.4%)						
정비계획 용적률 산정	• 상한용적률 = [239.4%+(230.0%×1.3×가중치×α토지+230.0%×1.0×β건축물(공공주택)) = 261.44% (259.4% 이하 적용) = 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택)) = 239.4%+(230.0%×1.3×1×0.0548+230.0%×1.0×0.0246) = 261.44%¹⁾ (259.4% 이하 적용)²⁾ <table><tr><td> ※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,430.6 / 26,078.9 = 0.0548 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 641.7 / 26,078.9 = 0.0246 </td></tr></table> • 정비계획용적률 : 399.56%	※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,430.6 / 26,078.9 = 0.0548 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 641.7 / 26,078.9 = 0.0246				
※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,430.6 / 26,078.9 = 0.0548 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 641.7 / 26,078.9 = 0.0246						
법적상한 용적률	• 399.56%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨					
국민주택규 모 주택건립 용적률	• 70.08%이상 ※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = (399.56% - 259.40%) × 50% = 70.08%					

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 인정 여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

주1) 공공기여로 인해 사업지에서 실제 산정되는 상한용적률

주2) 상한용적률로 인정하는 용적률의 최대치로, 해당 용적률을 초과하는 분에 대한 공공기여는 상한용적률 완화를 적용하지 않음

4) 허용용적률 인센티브(안)

구분	항목		적용(안)	비고
합계			20%	—
세대 맞춤형 생활환경 개선	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 — 1등급 5%, 2등급 3%	3%	최대 5%이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경 건축물	• ①에너지효율등급 및 ZEB인증 — ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB1 5.5%(11%) — 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 — 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①,②중복적용 가능 — 단, ①,② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	3%	최대 7.5%이내 (15%이내)
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 — 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수15%, 우수등급10%)	10%	최대 15%이내
	방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 — 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	최대 5%이내

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(안)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
신설	염창동 66-9번지 일대	—	—	18,775.8	206	59.95㎡ : 162세대 84.95㎡ : 44세대	의무 연면적 : 18,343.2㎡ 이상

■ 재건축소형주택 비율 산정(안)

구분		주요내용			
법적상한용적률		• 399.56%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨			
정비계획용적률		• 상한용적률 : 259.40% • 정비계획 용적률 : 399.56% $= \text{가중치를 포함한 허용용적률} + (\text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})$ $= 239.4\% + (230.0\% \times 1.3 \times 1 \times 0.0548 + 230.0\% \times 1.0 \times 0.0246)$ $= 261.44\%^{1)} (259.4\% \text{ 이하 적용})^{2)}$			
국민주택 규모 의무면적	용적률 증가분	• 140.16% $= \text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 399.56\% - 259.40\%$			
	증가된 용적률의 50%	• 70.08%이상			
	의무 연면적	• 18,343.2㎡이상 $= 70.08\% \times 26,714.7\text{㎡}$			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		59.95㎡ (공급면적 83.6902㎡)	162세대	18,775.8㎡	의무연면적 : 18,343.2㎡
		84.95㎡ (공급면적 118.5902㎡)	44세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

주1) 공공기여로 인해 사업지에서 실제 산정되는 상한용적률

주2) 상한용적률로 인정하는 용적률의 최대치로, 해당 용적률을 초과하는 분에 대한 공공기여는 상한용적률 완화를 적용하지 않음

사. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
			현황	증감	계획	
신규	관리처분	구역지정 후 4년 이내	602세대	증) 394세대	996세대	—

4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강서구 염창동 66-9번지 일대	—	증) 28,590.9	28,590.9	—	—

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(안)(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(안)(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,590.9	—	28,590.9	100.0%	—
공업지역	소계	28,590.9	—	28,590.9	100.0%	—
	준공업지역	28,590.9	—	28,590.9	100.0%	—

■ 용도지역 결정 사유서

구분	도면 표시	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	—	강서구 염창동 66-9번지 일대	• 준공업지역 지구단위계획구역 포함	• 정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함

2) 기반시설 결정 조서(변경)(안)

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서(안)

■ 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	—	—	—	— (9.5)	—	— (107)	—	—	—	—	—	기타도로시설
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	107 (107)	63-24도	64-1도	일반 도로	—	—	—
폐지	—	—	—	— (9)	—	— (113)	—	—	—	—	—	기타도로시설
신설	중로	3	A	14.5	국지 도로	113 (113)	64-1도	73도	일반 도로	—	—	—

※ (): 구역 내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
—	—	• 도로 폐지	• 기타도로시설로 지정 후 관리가 미흡한 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 변경하여 관리
—	—	• 도로 폐지	• 기타도로시설로 지정 후 관리가 미흡한 도로 일부를 도시계획시설(도로)로 변경하여 관리
—	소로 1-A	• 도로 신설 및 확폭	• 차량통행 개선을 위한 도로 확폭
—	중로 3-A	• 도로 신설 및 확폭	• 보행자 안전을 위한 보도설치 및 차량통행 개선을 위한 도로 확폭

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	—	염창공원	근린공원	강서구 염창동 산29-5 일대	99,761.4 (54.2)	감) 54.2	99,707.2 (—)	건고제138호 ('77.07.14)	—

※ (): 구역내

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	변경내용	변경사유
염창공원	강서구 염창동 산29-5 일대	• 근린공원의 면적 변경 — 감) 54.2㎡	• 장기미집행공원을 정비구역에 포함

다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(안)

구분	도면 표시 번호	가구 번호	획지 번호	면적(㎡)	필지		비고
					위치	면적(㎡)	
신설	—	1	1	12,897.2	염창동70-20 일대	12,897.2	공동주택 용지
신설	—		2	13,817.5	염창동 66-9 일대	13,817.5	공동주택 용지

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(안)

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(안)

■ 허용용도(안)

구분	가구 번호	획지 번호	용도	비고
신설	허용용도	1	「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허
		2		

나) 건축물 개발 밀도에 관한 결정조서(안)(건폐율, 용적률, 높이 등)

■ 건폐율 계획(안)

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(안)

용도지역	가구 번호	획지 번호	용적률				비고	
			기준	허용	상한			
					상한	법적상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	1	210.0% 이하	239.4% 이하	259.4% 이하	399.55% 이하	정비 계획	허용: 239.4% 이하
								상한: 259.4% 이하
								법적상한: 399.55% 이하
		2	210.0% 이하	239.4% 이하	259.4% 이하	399.57% 이하	정비 계획	허용: 239.4% 이하
								상한: 259.4% 이하
								법적상한: 399.57% 이하

- 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.0% 이하	239.4%이하	259.4%이하	400%이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
= 7,274,646원/㎡ ÷ 4,977,944원/㎡ = 1.47 (= 1.461)
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
= 해당없음
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.47
- ∴ 허용용적률 = 210% + 29.4% = 239.4% (20% x 1.47 = 29.4%)

- 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브				비고
	층간소음	친환경건축물	우수디자인+장수명주택	방재안전	
신설	3%	3%	10%	5%	최대 20% 적용

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

- 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	19.99%	70.19%	-

■ 높이 계획(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	획지1	최고 130m이하 (최고 43층이하)	-
		획지2	최고 130m이하 (최고 43층이하)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	- 양천로67길변(북서측, 염창산 인근) 3m - 양천로67길변(사잇도로) 3m - 양천로67길변(보행자 전용도로) 3m - 양천로67길변(동남측, 염정초·중 인근) 5m	-

4) 기타 사항에 관한 결정 조서(안)

가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	도면참조	- 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획 - 양천로67길변(북서측, 염창산 인근) 3m(보도형) - 양천로67길변(사잇도로) 3m(보도형) - 양천로67길변(보행자 전용도로) 3m(보도형) - 양천로67길변(동남측, 염정초·중 인근) 5m(보도형)	-

나) 교통처리에 관한 결정 조서(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	• 진출입구(양천로67길)	• 사업지 내 양천로67길 도로확폭 및 차로운영방안 수립을 통해 원활한 진출입 및 동선체계 확보 - B=9.0m → 14.5m, L=103m, 2차로 → 3차로 - 4지 교차로 운영 - 비신호교차로 운영 • 사업지 진출입구 진입 좌회전 전용차로 설치 - B=3.0m, L=25.0~46.0m • 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)이상	-
보행동선 계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(3개소) • 사업지 인접 도로 구간 보도 설치(B=2.0m) • 사업지 동측, 서측 양천로67길 사업지 내 보행공간 확보(B=3.0m) 설치 • 사업지 남측 사업지 내 보행공간 확보(B=3.0m) 및 보행자 전용도로와의 연계	-
주차계획	• 공동주택 및 근린생활시설 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보	-

다) 환경관리계획(안)

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 • 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생활환경	• 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음·진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

(2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연 생태 환경	비오름 및 동·식 물상	- 비 오 름 보 전 등급 향상 - 동·식물상 보호 - 자연환경 보전	○	- 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제외 등급 - 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당 없음 - 사업시행으로 인한 비오름유형 등급 변화 없음	녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트 워크	녹 지·수 생 태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 III으로 평가	자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활 환경	토양	토 양 오 염 최소화	○	측정망 조사결과 기준 만족	투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지 질	지 형 · 지 질 영향 최소화	○	- 기 조성지역으로 평탄한 지역임 - 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획	현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	자 연 물 순 환 유지	○	- 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 - 공동주택 35.01% 이상 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.01%로 계획	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질 상태 확인 - 오염원 및 처리시설 현황 파악	수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	- 바람길 확보 - 열환경 영향 최소화	○	- 불투수포장비율이 높은 시가지 - 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	- 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 - 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	- 대 기 오 염 최소화 - 악취공해 해결	○	- 공사시 대기질 영향 예상 - 악취 영향 없음	공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가 스·에 너지	- 온실가스 저감 - 에너지자립률 상향계획 수립	○	- 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 - 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	- 공사시 온실가스 발생 최소화 - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 - 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	자원 순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
	소음·진 동	소 음 · 진 동 최소화	○	공사시 소음영향 예상	저소음 장비 사용하여 소음진동 최소화[가설방음판넬, 이동식방음벽 설치, 공사장비 엔진방음커버 착용 등]	-

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.
다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	996세대	100.0	233세대	23.6	100.0	—
60㎡이하	506세대	50.8	183세대	18.8	78.5	—
60㎡초과 ~85㎡이하	399세대	40.1	50세대	4.8	21.5	—
85㎡초과	91세대	9.1	—	—	—	—

<이하 여백>

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

추정 비례율	- 추정비례율 산식 : $[(\text{총수입} - \text{총 지출}) \div \text{종전자산 가격 총액}] \times 100\%$ - 추정비례율 : 102.46% → $[(1,036,735,575\text{천원} - 503,111,633\text{천원}) \div 520,769,000\text{천원}] \times 100 = 102.46\%$ - 총 수입 추정 : 1,036,735,575 천원 - 총 지출 추정 : 503,111,633 천원 - 종전자산 추정가격 총액 : 520,769,000 천원																		
개별 종전 자산 추정액	- 공동주택 : 최근 실거래가격 참작하여 KB아파트시세, 한국부동산원 시세, 부동산뱅크 시세 평형별 상위 평균 가격 수준 추정 하였음.(각 단지별 개별호수가격이 아님) - 구분소유상가 : 인근 및 본건 구분소유 상가의 실거래가를 참작하여, 층별 평균가격 수준 추정함. ※ 본 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가하여 산정함.																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59.95형 (공급면적 : 83.69㎡)</td><td>1,060,000 천원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 가격 추정액 x 추정비례율 (102.46%)</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 74.95㎡형 (공급면적 : 104.63㎡)</td><td>1,230,000 천원</td></tr> <tr> <td>전용 84.95㎡형 (공급면적 : 118.59㎡)</td><td>1,360,000 천원</td></tr> <tr> <td>전용 112.95㎡형 (공급면적 : 157.68㎡)</td><td>1,570,000 천원</td></tr> <tr> <td>전용 123.95㎡형 (공급면적 : 173.03㎡)</td><td>1,670,000 천원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59.95형 (공급면적 : 83.69㎡)	1,060,000 천원	개별 종전자산 가격 추정액 x 추정비례율 (102.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, : 환급)	전용 74.95㎡형 (공급면적 : 104.63㎡)	1,230,000 천원	전용 84.95㎡형 (공급면적 : 118.59㎡)	1,360,000 천원	전용 112.95㎡형 (공급면적 : 157.68㎡)	1,570,000 천원	전용 123.95㎡형 (공급면적 : 173.03㎡)	1,670,000 천원
권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용 59.95형 (공급면적 : 83.69㎡)	1,060,000 천원	개별 종전자산 가격 추정액 x 추정비례율 (102.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담, : 환급)																
전용 74.95㎡형 (공급면적 : 104.63㎡)	1,230,000 천원																		
전용 84.95㎡형 (공급면적 : 118.59㎡)	1,360,000 천원																		
전용 112.95㎡형 (공급면적 : 157.68㎡)	1,570,000 천원																		
전용 123.95㎡형 (공급면적 : 173.03㎡)	1,670,000 천원																		

※ 권리자 분양가 추정액(아파트 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 83%를 적용함.

- ※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.
- ※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 구분되는 단지의 통합 진행 개념으로써 전용 약 65㎡~74㎡ : 약 720,000천원~ 770,000천원 내외(단지별 차등), 전용 약 84㎡ : 약 870,000천원~ 950,000천원 내외(단지별 차등) 추정 적용 하였음. 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 5,719,000천원임.
- ※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

6. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

7. 열람장소 : 강서구청 도시전략과에 관계도서를 비치하고 열람하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 강서구청 도시전략과(☎02-2600-6836)로 문의바랍니다.

- ※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

■ 붙임



염창우성1·2차, 삼천리아파트
재건축사업 정비구역 및 계획결정

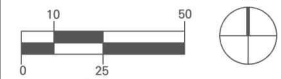
토지이용계획도

[신 설(안)]

-범례-

-  정비계획구역
-  지적선
-  건축한계선
-  도로
-  획지
-  보도형 전면공지

SCALE NONE



염창우성1·2차, 삼천리아파트
재건축사업 정비구역 및 계획결정

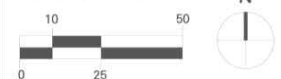
도시계획시설결정도

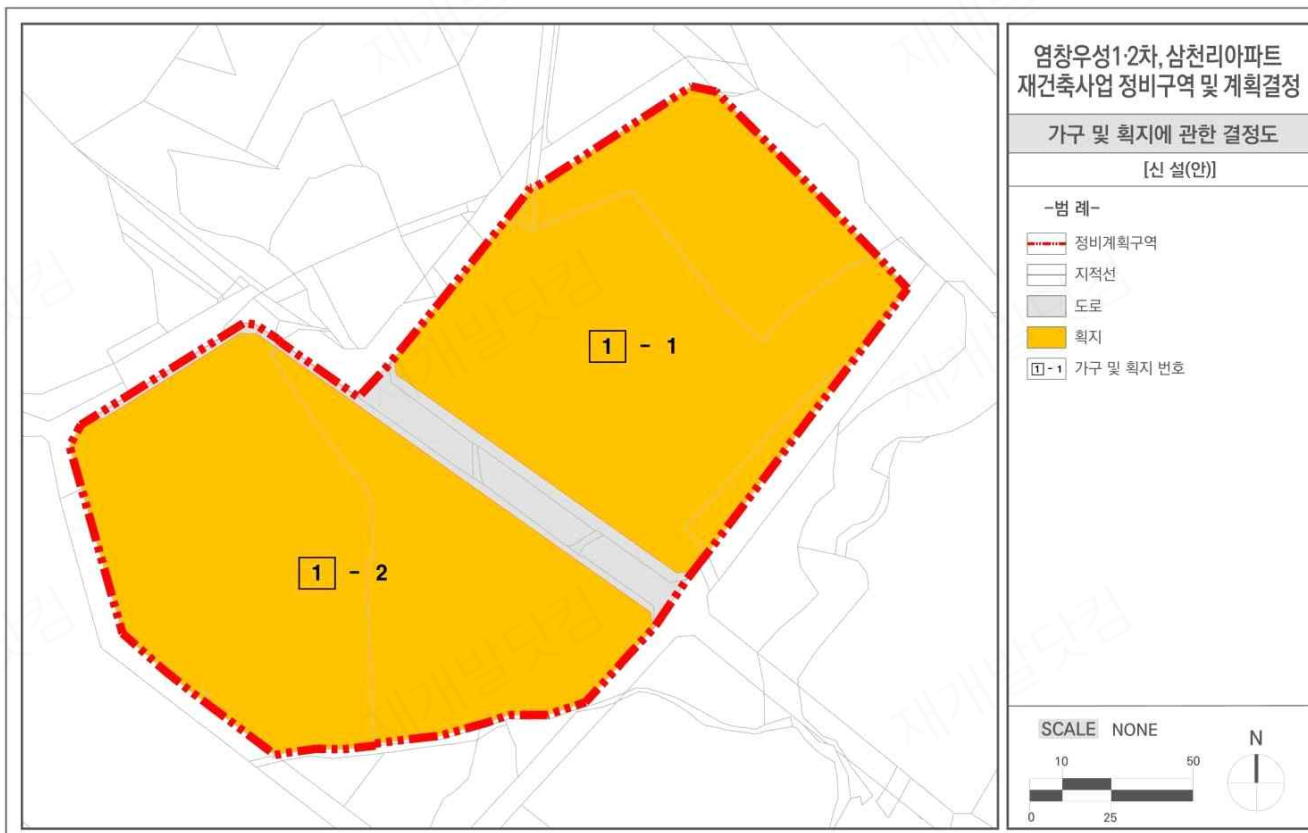
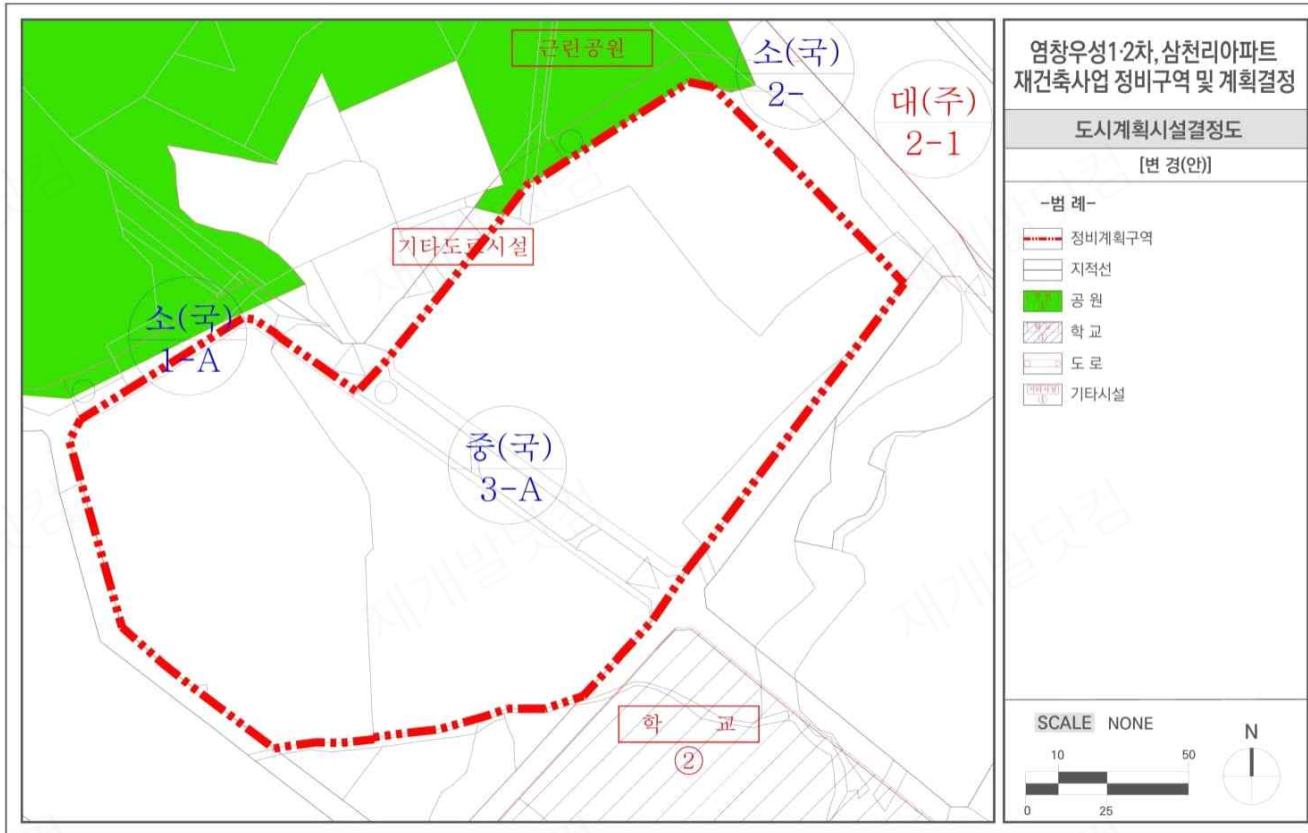
[기정]

-범례-

-  정비계획구역
-  지적선
-  공 원
-  학 교
-  도 로
-  기타시설

SCALE NONE







염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 지구단위계획

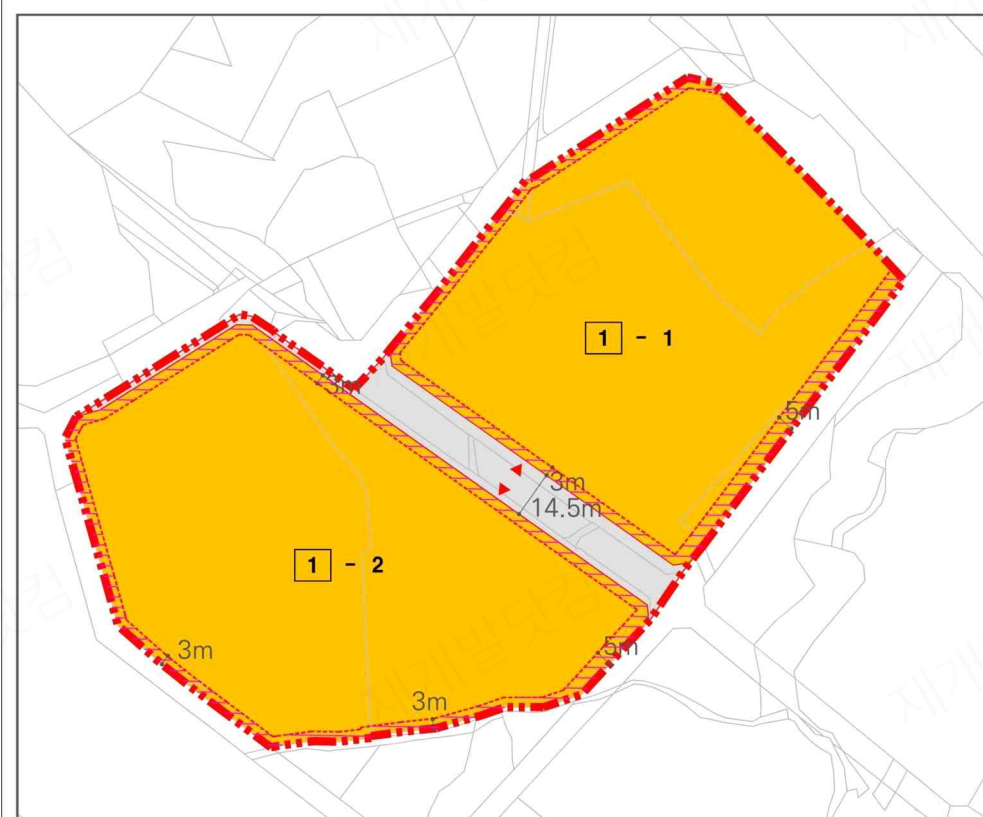
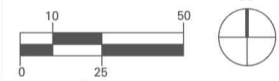
지구단위계획구역 결정도

[신 설(안)]

-범례-

- 지구단위계획구역
- 지적선

SCALE NONE



염창우성1·2차, 삼천리아파트 재건축사업 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

[신 설(안)]

-범례-

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 도로
- 획지
- 보도형 전면공지
- 차량출입구
- 가구 및 획지 번호

분류	이용용도
전용 A	- 고품주택 - 부대 및 복리시설

* 이용용도 외 용도는 불여

건폐율(%)	높이(m)
기준(시·도·군·구·자치단체)	플랜(국정) 이용용도
[1]-1	60 130m이하(최고 43층)이하
210.00/239.40/259.40/399.55	A
[1]-2	60 130m이하(최고 43층)이하
210.00/239.40/259.40/399.57	A

SCALE NONE

