

과천시 고시 제2025-109호

과천주공10단지 주택재건축정비사업 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

과천시 고시 제2016-105호(2016.11.21.)로 정비구역 지정·고시된 과천주공10단지 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 등을 고시합니다.

2025. 6. 27.

과 천 시 장

① 정비구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	사업유형	정비구역의 명칭	위치	면적(m ²)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	⑩	주택재건축 정비사업	과천주공10단지 주택재건축정비구역	중앙동 67번지 일원	102,100.0	-	102,100.0	-

2. 정비구역 지정 사유서 : 변경없음

- 과천주공10단지는 「2020년 과천시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주택재건축 정비예정구역으로 지정(과천시 고시 제2010-17호, 2010. 4. 30)되고 과천시 고시 제2016-105호(2016.11.21.)로 정비구역으로 지정된 지역으로,
- 본 정비계획을 수립하여 노후·불량주택의 재건축을 통해 주거환경의 개선과 쾌적한 생활환경 조성 및 주민의 삶의 질을 향상시키고자 함

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

구분	내용																																																																
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 : 107.08% → (26,203억원 - 10,073억원) / 15,063억원 x 100 = 107.08% - 총수입 추정 : 26,202.753억원 - 총지출 추정 : 10,072.504억원 - 종전자산총액 추정 : 15,063.31억원																																																																
개별 종전자산 추정액	- 집합건물 : 인근 거래 사례, 공시가격 등 비교 - 개별종전자산 추정액 타입별 세대당 평균가격 : 84타입 약20.47억원 / 105타입 약23.47억원 / 124타입 약26.45억원																																																																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)																																																																
	<table><tr><th colspan="3">조합원 분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td rowspan="20">10-1</td><td>전용 59㎡ A형</td><td>11.92억</td><td rowspan="20">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (107.08%)</td><td rowspan="20">조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 59㎡ B형</td><td>12.00억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ A형</td><td>16.02억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ B형</td><td>15.90억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ C형</td><td>16.04억</td></tr><tr><td>전용 102㎡ A형</td><td>19.06억</td></tr><tr><td>전용 112㎡ A형</td><td>20.53억</td></tr><tr><td>전용 112㎡ B형</td><td>20.59억</td></tr><tr><td>전용 123㎡ A형</td><td>21.92억</td></tr><tr><td>전용 123㎡ T1형</td><td>22.08억</td></tr><tr><td>전용 123㎡ T2형</td><td>22.00억</td></tr><tr><td>전용 123㎡ T3형</td><td>22.04억</td></tr><tr><td>전용 140㎡ A형</td><td>24.54억</td></tr><tr><td>전용 140㎡ T1형</td><td>25.07억</td></tr><tr><td>전용 140㎡ T2형</td><td>25.05억</td></tr><tr><td>전용 140㎡ T3형</td><td>25.04억</td></tr><tr><td>전용 156㎡ A1형</td><td>26.98억</td></tr><tr><td>전용 156㎡ A2형</td><td>26.99억</td></tr><tr><td>전용 160㎡ P형</td><td>33.73억</td></tr><tr><td>전용 195㎡ P형</td><td>41.25억</td></tr><tr><td rowspan="6">10-2</td><td>전용 84㎡ A형</td><td>16.58억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ B형</td><td>16.44억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ D형</td><td>16.59억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ E1형</td><td>16.71억</td></tr><tr><td>전용 84㎡ E2형</td><td>16.63억</td></tr><tr><td>전용 154㎡ P형</td><td>32.90억</td></tr></table>				조합원 분양가 추정액(a)			추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	10-1	전용 59㎡ A형	11.92억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (107.08%)	조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59㎡ B형	12.00억	전용 84㎡ A형	16.02억	전용 84㎡ B형	15.90억	전용 84㎡ C형	16.04억	전용 102㎡ A형	19.06억	전용 112㎡ A형	20.53억	전용 112㎡ B형	20.59억	전용 123㎡ A형	21.92억	전용 123㎡ T1형	22.08억	전용 123㎡ T2형	22.00억	전용 123㎡ T3형	22.04억	전용 140㎡ A형	24.54억	전용 140㎡ T1형	25.07억	전용 140㎡ T2형	25.05억	전용 140㎡ T3형	25.04억	전용 156㎡ A1형	26.98억	전용 156㎡ A2형	26.99억	전용 160㎡ P형	33.73억	전용 195㎡ P형	41.25억	10-2	전용 84㎡ A형	16.58억	전용 84㎡ B형	16.44억	전용 84㎡ D형	16.59억	전용 84㎡ E1형	16.71억	전용 84㎡ E2형	16.63억	전용 154㎡ P형	32.90억
	조합원 분양가 추정액(a)			추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																																												
	10-1	전용 59㎡ A형	11.92억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율 (107.08%)	조합원 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																												
		전용 59㎡ B형	12.00억																																																														
		전용 84㎡ A형	16.02억																																																														
		전용 84㎡ B형	15.90억																																																														
		전용 84㎡ C형	16.04억																																																														
		전용 102㎡ A형	19.06억																																																														
		전용 112㎡ A형	20.53억																																																														
		전용 112㎡ B형	20.59억																																																														
		전용 123㎡ A형	21.92억																																																														
		전용 123㎡ T1형	22.08억																																																														
		전용 123㎡ T2형	22.00억																																																														
		전용 123㎡ T3형	22.04억																																																														
		전용 140㎡ A형	24.54억																																																														
		전용 140㎡ T1형	25.07억																																																														
		전용 140㎡ T2형	25.05억																																																														
		전용 140㎡ T3형	25.04억																																																														
		전용 156㎡ A1형	26.98억																																																														
		전용 156㎡ A2형	26.99억																																																														
		전용 160㎡ P형	33.73억																																																														
		전용 195㎡ P형	41.25억																																																														
	10-2	전용 84㎡ A형	16.58억																																																														
		전용 84㎡ B형	16.44억																																																														
		전용 84㎡ D형	16.59억																																																														
		전용 84㎡ E1형	16.71억																																																														
		전용 84㎡ E2형	16.63억																																																														
전용 154㎡ P형		32.90억																																																															

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야하는 환급금임.

② 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음

- 과천주공10단지 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적 : 변경

1) 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	사업유형	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	⑩	주택재건축 정비사업	과천주공10단지 주택재건축정비구역	중앙동 67번지 일원	102,100.0	—	102,100.0	—

2) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		102,100.0	—	102,100.0	100.0	—
소 계		82,173.6	감)555.8	81,617.8	79.9	—
공동 주택 용지	10-1	64,894.6	증)1,727.8	66,622.4	65.2	공동주택 및 부대복리시설
	10-2	14,208.2	증)787.2	14,995.4	14.7	공동주택 및 부대복리시설
	10-3	3,070.8	감)3,070.8	—	—	—
소 계		19,926.4	증)555.8	20,482.2	20.1	—
정비 기반 시설 용지	도 로	6,994.1	증)173.3	7,167.4	7.0	1개소(확폭)
	공 원	2,595.1	증)722.4	3,317.5	3.2	어린이공원 1개소, 소공원 1개소(신설)
	녹 지	2,514.7	감)724.7	1,790.0	1.8	완충녹지 1개소 폐지, 연결녹지 1개소
	공공청사	—	증)2,112.6	2,112.6	2.1	(신설)
	주차장	—	[증)3,622.2]	[3,622.2]	—	소공원 및 공공청사 하부 중복결정(신설)
	수도용지 (수도공급설비)	4,781.0	감)1,727.8	3,053.2	3.0	존치 - 광역상수도관 이설(수도용지)
	하 천	3,041.5	—	3,041.5	3.0	존치 - 도로 중복결정(550.8㎡) 포함

3. 도시계획(정비기반)시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

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	1	33~ 35	보조 간선	3,450 (391)	광장 2-1	교차점 광장3호	일반 도로	-	건고 80-199호 (80.7.20)	공공청사 및 소공원변 1개차로 추가확보 (391m→449m)
변경	대로	2	1	33~ 35	보조 간선	3,450 (449)	광장 2-1	교차점 광장3호	일반 도로	-	건고 80-199호 (80.7.20)	
기정	대로	2	5	31~ 35	보조 간선	1,256 (414)	대로 2-1	대로 2-1	일반 도로	-	건고 80-199호 (80.7.20)	-
기정	소로	1	1	10 ~16	국지 도로	1,397 (111)	대로 2-1	대로 2-5	일반 도로	-	건고 80-199호 (80.7.20)	-

※ ()은 정비구역 내 도로 연장임 (정비사업을 통하여 새로이 설치되는 도시계획시설은 사업 시행자가 조성 후 기부채납)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로2-1	대로2-1	· 도로선형 및 구역내 연장변경 - (기정) L=391m → (변경)L=449m	· 공공청사 및 소공원변 1개차로 추가 확보

(2) 주차장(변경)

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	67	주차장	주차장	중앙동 77번지	-	증)3,622.2	3,622.2	-	중복 결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
67	주차장	· 신설 - 면적 : 3,622.2㎡ - 공영주차장(소공원 및 공공청사 중복결정)	· 주차공간 확보 및 토지이용의 효율성 등을 위해 공원 및 공공청사 하부 주차장 신설(중복결정)

2) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	59	공원	어린이 공원	중앙동 76번지	2,595.1	감)787.2	1,807.9	과고16-105호 (16.11.21.)	-
신설	76	공원	소공원	중앙동 77번지	-	증)1,509.6	1,509.6	-	중복 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
59	공원	• 면적 및 선형 변경 - 2,595.1㎡→1,807.9㎡ (감 787.2㎡)	• 공원형태 및 면적조정
76	공원	• 신설 - 면적 : 1,509.6㎡	• 주변 공원 입지 및 계획현황을 고려 하여 소공원 신설

(2) 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	27	녹지	연결 녹지	중앙동 67번지 일원	1,790.0	-	1,790.0	과고16-105호 (16.11.21.)	-
폐지	28	녹지	완충 녹지	중앙동 77번지	724.7	감)724.7	-	과고16-105호 (16.11.21.)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
28	완충녹지	• 시설폐지 - 724.7㎡→0.0㎡ (감 724.7㎡)	• 계획현황을 고려하여 시설 폐지

3) 유통 및 공급시설(변경)

(1) 수도공급설비(광역상수도관)(변경)

■ 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적(m ²)		최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지		기정	변경		
변경	8	수도 공급 설비	광역 상수도	중앙동 65	중앙동 67	-	0.51	4,781.0	3,053.2	-	-

■ 수도공급설비 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
8	수도공급설비 (광역상수도)	• 면적 및 폭원변경 - 4,781.0m² → 3,053.2m² - 폭원 : 9m → 6m	• 수자원공사(k-water) 대토협의결과에 따른 수도공급설비 폭원 및 면적 조정

4) 공공 및 문화체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	5	공공 청사	-	중앙동 77번지	-	증)2,112.6	2,112.6	-	중복 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
5	공공청사	• 신설 - 면적 : 2,112.6m²	• 문화·복지·민원 등의 행정서비스 향상을 도모하고자 공공청사 신설

5) 방재시설(변경없음)

(1) 하천(변경없음)

■ 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (km ²)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	-	관문천	소하천	중앙동 산10	중앙동 93	-	0.99 (0.16)	12~30	1.93 (0.003)	-	-

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적 산정방법
관리사무소		50세대 이상	• $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상
주민공동시설	경로당	150세대 이상	• 100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5m^2 를 더한 면적 이상 • 1,000세대 이상 : 500m^2 에 세대당 2m^2 를 더한 면적 이상
	어린이놀이터	150세대 이상	
	어린이집	300세대 이상	
	주민운동시설	500세대 이상	
	작은도서관	500세대 이상	
	다함께돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적이 최소 66m^2 이상
근린생활시설		1,000 m^2 초과 시	• 주차 또는 하역 공터 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

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)
	획지 번호	면적(m^2)			기준	허용	상한		
기정	A-1	중앙동 67번지 일원	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	30	150	180	204.2	204.2	28층 (90m)
	A-2	중앙동 76번지 일원	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	30	110	140	150	150	12층 (44m)
	A-3	중앙동 77번지 일원	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	30	110	140	150	150	12층 (44m)
변경	A-1	중앙동 67번지 일원	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	30	150	180	217.4	217.4	32층 (107m)
	A-2	중앙동 76번지 일원	공동주택 (아파트 및 부대복리시설)	30	110	140	150	150	12층 (44m)
	B-6	중앙동 77번지 일원	업무시설	50	150			—	—

주) 용적률 인센티브는 과천시 지구단위계획 수립지침 준수

주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 전용면적 85m^2 이하 규모의 건설비율 : 60%이상
재건축 소형주택 건설에 관한 계획	○ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 재건축 소형주택으로 건립 [(법적상한용적률 - 정비계획용적률) X 50%]

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

1) 환경보전계획

구 분		저 감 방 안
자연 생태 환경 분야	기상 기후	· 관악산에서 불어오는 차고 신선한 바람이 사업대상지를 통과할 수 있도록 사업시행인가 시 바람길 형성을 고려한 건축 배치계획 검토
	에너지	· 에너지 절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획 - 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획 · 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획 - 건축물의 에너지절약설계기준에 의거하여 향후 건축설계 시 고효율 조명기기, 절수 기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획 · 에너지순환계획 - 중수도 및 빗물저장시설 설치, LID(저영향 개발)기법 적용 등으로 친환경적 자원 재활용계획 검토 - 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 지구 내 녹지공간 확보, 투수성포장재 및 친환경 소재사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계기법(태양광 이용, 고효율 조명장치 등)을 최대한 반영
	지형	· 절·성토를 최소화하여 지형변화 최소화 계획 · 공사 시 가급적 우기를 피하고 가배수로 및 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향 최소화
	토양 및 지반	· 토입인부로부터 발생하는 소량의 생활폐기물은 작업반경 내 일정지점에서 전량 분리수거 후 우선적으로 재활용토록 하고, 나머지는 각 지자체 폐기물처리체계에 의거하여 처리할 계획 · 공사장비 및 차량의 정비불량에 따른 오일 교환시 유류의 유출 가능성이 있으므로 공사차량 및 장비의 정비는 지정업소에 사전에 실시하며, 부득이하게 공사현장에서 오일교체시에는 「폐기물관리법」에 의거하여 일정규격의 폐유 수거용기에 전량 수거 후, 전문처리업체에 위탁처리토록 할 계획 · 철거 시 발생하는 건축폐기물 중 재활용이 가능한 폐기물의 경우 재활용 할 계획이며, 재활용이불가능한 건설폐기물은 전문처리업자에게 위탁처리하여 본 공사로 인한 영향을 최소화할 계획
	물순환	· 사업대상지 공동주택용지 내 조경면적은 법적 조경면적(대지면적의 15%이상)보다 더 많은 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획
	녹지 및 경관	· 북측 도시자연공원(관악산), 남측 중앙공원과 연계한 녹지네트워크 체계 구축
	비오톱 및 동·식물 서식지	· 식물상 - 비산먼지 저감 위해 주기적인 살수시행, 조경계획 수립 시 주변 생태계와 녹지축이 단절되지 않도록 녹지를 최대한 확보 · 동물상 - 야간공사 지양, 저소음·저진동 장비사용 - 공사를 단계별로 실시하여 주변 산림으로 이동 및 회피작용을 가능하도록 할 것이며, 공사 시 건설 골재 및 자재, 토사 및 기타 이물질과 소음 및 진동이 주변 환경으로 유입되지 않도록 함으로써 공사에 따른 영향을 최소화

구 분		저 감 방 안
생활 환경 분야	휴식 및 여가공간	· 본 사업시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 공원 및 녹지 계획 수립 · 사업대상지에서 관악산으로 연결되는 녹지축계획 수립
	대기질	☐ 공사 시 · 공사 시 공사장비가 사업대상지와 연결된 기존도로로 진입·주행함에 따라 차체에 부착된 토사가 포장도로에 유실·비산되어 주변정온시설에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 주출입로에 세륜및 측면살수 시설을 설치·운영할 계획 · 공사용 차량이 차속 제한 없이 주행할 경우 적재물의 흘림 또는 비산먼지의 발생이 예상되므로 공사장 내에서의 차량속도는 20km/hr로 규제할 계획이며, 적재물은 적재함 상단부로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하고 차량덮개 사용으로 비산먼지 발생을 최소화 할 계획 · 사업대상지 및 공사장비의 진·출입구간에 주기적 살수를 시행할 계획 · 공사기간 동안 고정식 방진망을 설치하고 고정식 방진망의 설치가 불가능 할 경우에는 공사가 진행되는 지점 및 시기를 고려하여 이동식 방진망을 설치하여 운영 ☐ 운영 시 · 오염지역 추천 정화수종 식재
	수질	☐ 공사 시 · 침사지 설치 : 2개소 (면적 68.2m², 용량 102.3m³) · 현장사무소에서 발생하는 오수는 인근수계의 수질오염을 방지하기 위하여 기존 하수 관로에 연계 처리 할 수 있도록 관련 지자체와 우선 협의할 계획이나, 연계처리가 곤란할 경우 개인하수처리시설을 설치하여 발생오수를 처리할 계획 ☐ 운영 시 · 상수공급계획 : 기매설된 상수도관에 인입하여 공급 · 오수처리계획 : 단지 내 우·오수계획 시 분류식으로 계획, 과천하수종말처리장으로 연계처리 · 사업대상지 공동주택용지 내 조경면적은 법적 조경면적(대지면적의 15%이상)보다 더 많은 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획 · 사업시행인가 시 초기 우수에 의해 발생하는 비점오염물질의 저감 필요시 초기 우수 처리시설을 거쳐 관문천으로 유입될 수 있도록 초기 우수 처리시설 설치 방안을 검토 할 계획
	폐기물	☐ 공사 시 · 생활폐기물 발생지역(현장사무소)에 분리수거시설을 설치 후 가변성, 불연성, 재활용으로 분리하여 재활용 가능한 금속류, 목재류 등의 폐기물은 최대한 재활용하고, 재활용이 불가능한 폐기물은 수시로 수거하여 일시 저장한 후 쓰레기 종량제 실시에 맞추어 수거·운반처리 · 공사장비로부터 배출되는 폐유 및 유분이 함유된 폐기물의 무단투기를 억제하기 위하여 각종 장비는 가동 전에 가동점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일 교환, 세척 등은 지정된 정비업소를 이용 · 공사 시 발생하는 건설폐기물의 불법처리 및 무단투기를 방지하기 위해 건설공사와 건설 폐기물처리용역을 분리 발주함으로써 건설폐기물의 재활용을 촉진토록 할 계획임. ☐ 운영 시 · 사업대상지 내 처리시설 설치계획이 없으므로 쓰레기 분리수거함 설치 후 성상별로 분리수거하여 일반적인 유사시설의 처리방법을 따르도록 계획 · 거주인구에 의한 분뇨는 사업대상지 내 오수와 함께 공공하수처리시설에서 처리할 계획

구 분		저 감 방 안
생활 환경 분야	소음·진동	☐ 공사 시 • 건설공사장 소음관리요령 준수 및 야간작업 금지 • 속도제한(20km/hr 이하) 및 경적사용 금지 • 저소음·저진동 장비 사용 및 가설방음판넬 설치 ☐ 운영 시 • 공동10-2, 10-3블록 대로2-1호선변 전면공지 내 소음방지를 위한 방음벽 또는 차음식재

2) 재난방지계획

구 분		저 감 방 안
	화재	• 본 건물은 불특정 다수인이 모이는 특정장소로서 건물의 특성상 재난 시 인명 피해와 재산 손실의 우려가 크며, 이에 대비한 피난 설비의 배치, 소화설비와 구제설비 등 방재에 관한 효율적이고, 경제적인 대책을 수립함으로써 인명 및 재산을 보호토록 함 • 대상지 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 고층아파트는 피난·방화대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획 • 옥상비상구는 화재 때 감지기 동작에 의해 자동으로 열리거나 주민이 수동으로 열 수 있는 장치를 설치 • 대상지 내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식소화기를 모든 층에 갖추도록 계획 • 발코니를 개조해 거실로 사용하는 경우 발코니 천장에도 스프링클러를 설치 계획 • 공동주택 부지 내에 소방차가 집입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업후 지속적으로 관리
	수해	• 우수유역을 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 공사 시 토공작업구간에서의 토사유출은 강우로 인해 기인하는 것이므로, 토공이동이 많은 공정은 가급적 우기(6~8월)를 피하여 실시토록 함. • 관문천 주변 등 토사유출이 예상되는 구간(흙깎기·쌓기 구간)은 가급적 장기간 노출되는 것을 방지하기 위해 1일 토공계획을 세워 잔토 발생을 최소화하며, 장기간 노출이 불가피할 경우에는 흙깎기·쌓기 사면의 적정구배 조정 후 조기에 사면보호공법을 도입하여 토사유출을 최소화하도록 함. • 흙깎기·쌓기 구간에는 가마나나 비닐덮개를 씌우고, 부직포를 포설하여 강우 시 토사유출을 억제함. • 흙깎기·쌓기 구간의 하류부에는 침사지를 설치하여 유출된 우수 내 포함되어 있는 토사를 제거토록 하며, 침사지내에 침적된 토사는 주기적으로 제거, 자연건조 후 흙쌓기재 등으로 활용함.
	교통	• 재해 시 소방도로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차전용주차구획선을 확보하며 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 • 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생 시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 • 주거지역 내 자동차 속도 억제시설 설치

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

사업시행시	· 대기질, 소음 및 진동대책 - 대상지 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토목공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립 - 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 대상지 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 과천초등학교의 교육환경영향을 최소화 · 보행안전대책 - 대상지 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부로 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전 시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업 시행할 계획임 - 등하교 시간 주 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 진출입시간의 제한을 두도록 함 - 대상지 주변 확폭하여 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선을 확보할 계획임 - 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기 되는 사고위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치 - 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모
사업완료	- 대상지내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정하여 식재하고 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감할 계획임 - 대상지 및 과천초등학교 주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통 안전 시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임 - 과천초등학교 남측에 어린이공원을 조성하여, 양호한 교육환경 제공 - 대상지와 과천초등학교 간 연계되는 보행동선을 조성하여 안전한 등하교 보행도모 - 관문로변 전면공지(폭6m)내 폭0.5m부지를 보행도로로 조성하여 과천초등학교 학생들의 통학로로 제공

8. 세입자 주거대책 : 변경없음

1) 주거세입자

- 사업시행 시 대상지 내 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악, 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 세입자의 주거 및 이주대책을 수립
- 재정착을 희망하는 세입자의 경우 소형주택 공급 기준을 고려하여 재정착 유도

2) 상가세입자

- 대상지 내 근린생활시설을 계획하여 재정착 유도
- 사업시행 시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조제2항에 의거 사업시행계획서에 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 수립

3) 순환정비방식

- 추후 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제59조에 따른 순환정비방식의 이주대책을 요청할 경우 한국토지주택공사 등이 보유한 공공임대주택을 순환용 주택으로 우선 공급할 것을 요청하는 등 이주대책을 마련할 계획임

9. 정비사업 시행 예정시기 및 시행방법 : 변경

재원조달계획		· 정비사업비는 원칙적으로 사업시행자가 부담하며 분양수입과 토지등 소유자의 분담금을 통하여 충당
시행방식		· 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리처 분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급
사업예정시기	기정	· 정비구역 결정 고시일로부터 4년 이내
	변경	· 정비계획 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내
준공계획		· 착공 후 36개월

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(m ²)			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		102,100.0	—	102,100.0	100.0	—
주거지역	소 계	97,546.5	—	97,546.5	95.5	—
	제2종전용주거지역	24,100.7	—	24,100.7	23.6	—
	제2종일반주거지역	73,445.8	—	73,445.8	71.9	—
녹지지역	소 계	4,553.5	—	4,553.5	4.5	—
	자연녹지지역	4,553.5	—	4,553.5	4.5	하천, 도로 등

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 생략

※ “3. 도시계획(정비기반)시설의 설치에 관한 계획” 참고

4) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비고
			번호	위 치	면적(㎡)	
기정	A	82,173.6	1	중앙동 67번지 일원	64,894.6	공동10-1
			2	중앙동 76번지 일원	14,208.2	공동10-2
			3	중앙동 77번지 일원	3,070.8	공동10-3
	B	12,932.3	1	중앙동 76번지	2,595.1	어린이공원
			2	중앙동 67번지 일원	1,790.0	연결녹지
			3	중앙동 77번지	724.7	완충녹지
			4	중앙동 65번지 일원	4,781.0	수도공급설비
			5	중앙동 93번지	3,041.5	소하천(도로중복결정)
변경	A	81,617.8	1	중앙동 67번지 일원	66,622.4	공동10-1
			2	중앙동 76번지 일원	14,995.4	공동10-2
	B	13,314.8	1	중앙동 76번지	1,807.9	어린이공원
			2	중앙동 67번지 일원	1,790.0	연결녹지
			3	중앙동 77번지	1,509.6	소공원(주차장 중복결정)
			4	중앙동 65번지 일원	3,053.2	수도공급설비
			5	중앙동 93번지	3,041.5	소하천(도로중복결정)
			6	중앙동 77번지	2,112.6	공공청사(주차장 중복결정)

5) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	위 치 (획지번호)	구분		계획내용
기정	A (공동주택)	용 도	허용 용도	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
			불허 용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 30% 이하
		용적률	A-1	• 기준 / 허용 / 상한 : 150 / 180 / 204.2% 이하
			A-2	• 기준 / 허용 / 상한 : 110 / 140 / 150% 이하
			A-3	• 기준 / 허용 / 상한 : 110 / 140 / 150% 이하
		높 이	A-1	• 최고층수(높이) : 28층(90m) 이하
			A-2	• 최고층수(높이) : 12층(44m) 이하
			A-3	• 최고층수(높이) : 12층(44m) 이하
		건축선		• 건축한계선 6m : 중앙로변(대로2-1호선), 관문로변(중로2-5호선), 수도공급설비변 ※ 단, 부대복리시설은 관련법규 및 조례에 따라 적용 제외
변경	A (공동주택)	용 도	허용 용도	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
			불허 용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 30% 이하
		용적률	A-1	• 기준 / 허용 / 상한 : 150 / 180 / 217.4% 이하
			A-2	• 기준 / 허용 / 상한 : 110 / 140 / 150% 이하
		높 이	A-1	• 최고층수(높이) : 32층(107m) 이하
			A-2	• 최고층수(높이) : 12층(44m) 이하
		건축선		• 건축한계선 6m : 중앙로변(대로2-1호선), 관문로변(중로2-5호선), 수도공급설비변 ※ 단, 부대복리시설은 관련법규 및 조례에 따라 적용 제외
	B-6 (공공청사)	용 도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제11호 노유자 시설, 제13호 운동시설, 제14호 업무시설 중 공공업무시설
			불허 용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 150% 이하
		높 이		-
		건축선		• 건축법 등 관련규정에 따름

6) 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
배치	· 2020 과천시 지구단위계획 내용 준수 (건축물 층고규제구간 준수 등) - 12층이하 배치구간 : 공동10-1블록 내 대로2-5호선변 대지경계선으로부터 40m구간 - 15층이하 배치구간 : 공동10-1블록 내 대로2-1호선변 대지경계선으로부터 40m구간 - 조망차폐율 적용구간(50%이하) : 공동10-1블록 내 관악산 조망축
형태 및 색채	· 관련계획[2020 과천시 도시·주거환경정비기본계획, 과천시 경관계획, 과천시 지구단위계획 등] 준수

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	과천주공 10단지 주택재건축 정비구역	102,100.0	과천시 중앙동 67번지 일원	29	-	-	29	-	

12. 관계도서 열람

- 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스 (<http://eum.go.kr>)에서, 열람이 가능한 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 과천시청 도시정비과(☎02-3677-2656)에 비치하고 있습니다.

③ 관련도면 : 붙임

- 붙임
1. 정비구역 지정 및 지형도면 고시도
 2. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
 3. 정비계획 결정도(기정/변경)

붙임 1. 정비구역 지정 및 지형도면 고시도

