

화곡1주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한변경) - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 강서구 화곡동 1027-50번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2016-28(2016.01.28.)로 정비구역 지정되고, 강서구 고시 제2017-54호(2017.6.21.), 강서구 고시 제2017-67호(2017.7.26.), 강서구 고시 제2019-123호(2019.10.10.)로 정비계획 변경(경미한변경) 지정된 강서구 화곡동 1027-50번지 일대 화곡1주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 '도시정비법')」 제8조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 정비구역을 변경(경미한변경) 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시 하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 30일
강 서 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) (변경)

구분	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	층수	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행 방식	주택 유형	비고
기정	화곡동	1027	3.0 (31,237㎡)	190	7층 이하	60	2	주택 재건축	단독	서측 폭 15m 도로 확보
변경	화곡동	1027	3.0 (31,239.4㎡)	190	7층 이하	60	2	주택 재건축	단독	서측 폭 15m 도로 확보

2. 정비구역 지정 조서 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	화곡1주택재건축 정비사업	강서구 화곡동 1027-50번지 일대	31,255	감)15.60	31,239.4	확정측량에 따른 정정

※ 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

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		31,255.0	감) 15.6	31.239.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	4,605.0	증) 2.3	4,607.3	14.8	-
	도로	1,505.0	증) 1.1	1506.1	4.9	-
	공공청사	1,530.0	증) 0.8	1530.8	4.9	-
	어린이공원	1,570.0	증) 0.4	1570.4	5.0	-
획지	소계	26,650.0	감) 17.9	26,632.1	85.2	-
	획지	26,650.0	감) 17.9	26,632.1	85.2	공동주택 및 부대복리시설

4. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	31,255	감)15.60	31.239.40	100	-
제2종일반주거지역	31,255	감)15.60	31.239.40	100	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(m ²)	용적률	비고
		기정	변경			
①	화곡동 1027-50번지 일대	제2종일반 주거지역	-	31.239.4	-	확정측량에 따른 정정

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	규모				기 능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
-	중로	2	2	15	국지 도로	218	화곡동 1025-22	화곡동 1029-42	일반 도로	-	서울시고시 제2003-36호 (03.3.3)	
-	소로	2	1	8-15. 3	국지 도로	242	화곡동 1027-8	화곡동 1027-69	일반 도로	-	서울시고시 제2007-356호 (07.10.11)	
-	소로	2	2	8	국지 도로	317	화곡동 1027-71	화곡동 1058-26	일반 도로	-	서울시고시 제2007-356호 (07.10.11)	

나. 공원 결정(변경) 조서

■ 공원 결정조서 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	어린이 공원	강서구 화곡동 1028번지 일대	1,570	-	1,570	서울시고시 제2016-28호 (16.1.28)	-
변경	-	공원	어린이 공원	강서구 화곡동 1028번지 일대	1,570	증)0.4	1,570.4	-	확정측량에 따른 정정

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원	강서구 화곡동 1028번지 일대	증) 0.4㎡	확정측량에 따른 정정

다. 공공청사 결정(변경) 조서

■ 공공청사 결정조서 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1530		1530	서울시고시 제2016-28호 (16.1.28)	-
변경	-	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1530	증)0.8	1530.8	-	확정측량에 따른 정정

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	증) 0.8㎡	확정측량에 따른 정정

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설의 종류		면적기준			비고(산정기준)
		기정	변경	변경후	
변경	관리사무소	137.07㎡	감) 6.2318	130.8382㎡	주택건설기준등에관한규정 10+(576세대-50)*0.05
변경	어린이놀이터	780.00㎡	증) 7.1300	787.1300㎡	주민공동시설 설치 총량제 운용가이드라인 200+(576세대x1.0)
변경	주민운동시설(운동장)	791.73㎡	증) 1.0345	792.7645㎡	-
변경	주민공동시설	118.94㎡	증) 8.8335	127.7735㎡	-
변경	경로당	227.45㎡	증) 8.5990	236.0490㎡	서울특별시 주택조례 세부면적기준
변경	어린이집	338.65㎡	증) 87.9235	426.5735㎡	서울특별시 주택조례 세부면적기준
변경	작은도서관	158.14㎡	감) 0.1364	158.0036㎡	서울특별시 주택조례 세부면적기준
변경	게스트하우스	130.02㎡	증) 0.3879	130.4079㎡	-
	합계	2,682.00㎡	증) 107.5402	2,789.5402㎡	(576세대 x 2.5) x 1.25

※ 변경사유 : 사업시행계획(변경) 인가내용을 반영.

※ 생활편익시설(근린생활시설)은 분양시설이므로 제외.

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	화곡1주택 재건축정비구역	31,255	-	-	화곡동 1027-50번지 일대	146	-	-	146	-	
변경	화곡1주택 재건축정비구역	31,239.4 (감15.6)	-	-							

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	화곡1 주택재건축 정비구역	31,255.0	획지	26,650.0	화곡동 1027-50 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60 이하	218 이하	해발70m이하 최고 15층이하
변경	화곡1 주택재건축 정비구역	31,239.4 (감)15.6)	획지	26,632.1 (감)17.9)	화곡동 1027-50 번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60 이하	218 이하	해발70m이하 최고 15층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 총세대수 : 576세대 (변경없음)						
			■ 건립규모						
			건 립 규 모		세 대 수		비 고		
					변경				
			합 계		576세대 (100.0%)		전용면적 85㎡이하 규모:100%		
			60㎡ 이하		284세대 (49.31%)				
60㎡~85㎡ 이하		292세대 (50.69%)							
85㎡ 초과		-							
			■ 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 (기준50%이상) : 100.0%						
심의완화사항			■ 공공시설기부채납에 따른 종상향 (제2종일반주거지역)						
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 지정 - 도로 경계부로부터 폭 3m 건축한계선 지정 - 대상지 북측에 조성되는 공원의 접근성 제고를 위해 공공보행통로(폭원 6m) 조성을 위한 건축한계선 지정						

■ 용적을 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	기 정	31,255.0㎡	26,650.0㎡	4,605.0㎡	741.2㎡	2,930.6㎡
	변 경	31,239.4㎡	26,632.1㎡	4,607.3㎡	741.2㎡	2,905.6㎡
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	기 정	• 순부담 율 : 종상향 면적대비 10.13% (3,168.3㎡/31,255.0㎡) • 순부담 면적 = 신설정비기반시설-신설 정비기반시설 내 국·공유지-대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지+공공시설 환산면적 = 4,605.0㎡-741.2㎡-2,930.6㎡+2,235.1㎡				
	변 경	• 순부담율 : 종상향 면적대비 10.26% (3,205.33㎡/31,239.4㎡) • 순부담 면적 = 신설정비기반시설-신설 정비기반시설 내 국·공유지-대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지+공공시설 환산면적 = 4,607.3㎡-741.2㎡-2,905.6㎡+2,244.8㎡				
공공시설물 환산면적	기 정	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) x 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,455,000 x 3,763.8 / 4,134,000 = 2,235.1㎡ ※ 표준건축비 : 2,455,000원/㎡ (2015년 공공건축물건립공사비 가이드라인 적용) ※ 공공시설연면적 : 3,763.8㎡(지상 2,998.8㎡ + 지하 765㎡) - 용적률 196%, 지상 4층, 지하 2층 규모의 서울시 가족센터 계획 ※ 부지가액 : 4,134,000원/㎡ (화곡동 1027-22번지 2016년 개별공시지가 x 2)				
	변 경	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) x 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,455,000 x 3,780.09 / 4,134,000 = 2,244.83㎡ ※ 표준건축비 : 2,455,000원/㎡ (2015년 공공건축물건립공사비 가이드라인 적용) ※ 공공시설연면적 : 3,780.09㎡(지상 2,790.40㎡ + 지하 989.69㎡) - 용적률 182.28%, 지상 4층, 지하 1층 규모의 공공청사 계획 ※ 부지가액 : 4,134,000원/㎡ (화곡동 1027-22번지 2016년 개별공시지가 x 2)				
기준용적률		• 기준용적률 = 190%				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190%				
상한용적률	기 정	• 상한용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3α = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3α = 190% + 190% x 1.3 x 0.1188 ∴ 상한용적률 = 219.34%			α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,168.3 / 26,650.0 = 0.1188	
	변 경	• 상한용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3α = 190% + 190% x 1.3 x 0.1204 = 219.72% ∴ 상한용적률 = 219.72%			α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,205.33 / 26,632.1 = 0.1204	
		• 정비계획용적률 = 218% 이하 적용				

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용		비고
환경 보전	자연환경	• 절.성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상.하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과 (변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
자연환경	가. 생태면적률	생태면적률 30% 이상	○	대부분이 불투수성 포장 지역임	생태면적률 34.62 %로 계획
	나. 녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	녹지공간이 미미함	녹지평가지표 I(녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성 II)
	다. 지형변동	지형변동최소 화	○	대부분 평탄한 지형임 저층주택 및 상가 등이 밀집함	지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 터파기 후 되메우기를 함으로써 토사발생 최대한 억제
		불투수포장 면적 최소화	○	현재 녹지가 없는 시가지 지역	녹지조성(어린이공원) 1,570.40 m ² , 자연지반녹지 1,094.53 m ² , 인공지반녹지 7,245.96 m ²
	라. 비오톱	-	○	비오톱유형 현황도는 상업 및 업무지, 비오톱유형도는 5등급 개별비오톱 평가도는 평가제외 지역임	조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
생활환경	마. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속 2시간 확보	○	서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,000.30hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온 시설과의 이격거리를 충분히 계획 하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함
	바. 바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.66℃ ⇒ 강수량 : 1,643.16mm ⇒ 상대습도 : 60.92%	사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨
		바람길 확보	○	서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.45m/s 서울의 주풍향은 서북서풍임	녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
	사. 에너지	에너지절약 계획수립	○	PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 현황농도 : 46.0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	공사시 살수 및 방진막 등의 저감 대책 수립 온실가스 절약방안 실천
	아. 경관	조망권 확보	○	경관변화 불가피 주변 시설물과 조화로운 공간계획 수립필요	조경계획 수립을 통한 녹지조성으로 쾌적한 주거경관 창출
추가	자. 물	-	○	계획지구의 오수는 기존 관거를 통해 서남물재생 센터로 유입, 처리됨	공사시 침사지를 설치하여 토사유출 저감
	차. 친환경적 자원순환	-	○	건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생	철거 전 분리수거를 실시 건설폐기물 발생을 최소화
	카. 소음 및 진동	-	○	공사시 소음영향 예상	공사장 소음진동 관리지침 준수 가설방음판넬 설치

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축	구역지정고시일로부터 4년이내	주민대표 김용 외 227명	576	576	-	-
변경	주택재건축	구역지정고시일로부터 4년이내	주민대표 김용 외 274명				-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 주변	○ 대상지 반경 500m이내 아이파크예원유치원 및 문성유치원이 있으며, 화곡초등학교, 신월초등학교가 인접하여 입지하고 있음 ○ 대상지는 인근 학교시설의 정화구역에 해당하지 않으나, 교육환경을 보호하도록 금지행위나 금지시설을 설치하지 않도록 하겠음	해당없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	화곡1 주택재건축 정비구역	강서구 화곡동 1027-50번지 일대	31,255	감)15.60	31.239.4	100.0	확정측량에 따른 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

■ 용도지역·지구 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	31,255	감) 15.60	31.239.40	100.0	-
제2종일반주거지역	31,255	감) 15.60	31.239.40	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	강서구 화곡동 1027-50번지 일대	제2종일반 주거지역	-	31.239.40	-	확정측량에 따른 정정

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
-	중로	2	2	15	국지 도로	218	화곡동 1025-22	화곡동 1029-42	일반 도로	-	서울시고시 제2003-36호 (03.3.3)	-
-	소로	2	1	8-15. 3	국지 도로	242	화곡동 1027-8	화곡동 1027-69	일반 도로	-	서울시고시 제2007-356호 (07.10.11)	-
-	소로	2	2	8	국지 도로	317	화곡동 1027-71	화곡동 1058-26	일반 도로	-	서울시고시 제2007-356호 (07.10.11)	-

2) 공원 결정(변경) 조서

■ 공원 결정조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	어린이 공원	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1,570.0		1,570.0	서울시고시 제2016-28호 (16.1.28)	-
변경	-	공원	어린이 공원	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1,570.0	증) 0.4	1,570.4		-

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	증) 0.4㎡	확정측량에 따른 정정

3) 공공청사 결정(변경) 조서

■ 공공청사 결정조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1,530.0		1,530.0	서울시고시 제2016-28호 (16.1.28)	-
변경	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	1,530.0	증) 0.8	1,530.8		-

■ 공공청사 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사	강서구 화곡동 1027-22번지 일대	증) 0.8m ²	확정측량에 따른 정정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
획지	획지1	26,650.0	감) 17.9	26,632.1	공동주택부지 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가 구	용 도	비 고
기정	허용 용도	획지1	건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	190%	190%	219.72%	218%	정비 계획	허용용적률 190%
						상한용적률219.72%
						법적상한용적률 218%

■ 허용용적률 인센티브 사항 (해당없음)

구분	인 센 티 브	비 고
-	-	-

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비 고
기정	29.72%	총 29.72%

다) 높이 계획

구분	지 역	높이기준	비 고
기정	제2종일반주거지역	층수 15층 이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	획지	- 도로 경계부로부터 폭 3m 건축한계선 지정 - 공원의 접근성 제고를 위해 공공보행통로 (폭원 6m) 조성을 위한 건축한계선 지정	-

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	획지구변 (공공청사, 공원제외)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	도면에 표기	■ 구역 중앙 하단에 공원출입 방향 6미터 공공보행통로 지정

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
주변가로 및 교차로	①	• ①서울스타병원 앞 사거리 동측 접근부 진출차량 신호기 설치 및 차로운영방안 수립 - 정지선 및 중앙선 설치 - 신호현시 최적화 방안 제시
	⑬	• 「강서구 화곡동 1013-3번지(2030 청년주택) 신축공사 교통영향평가, 2017.09」 개선방안 반영 - 교차로 운영방안 및 자전거도로 설치계획 등

진출입 동 선	-	· 화곡로31다길 확폭 및 운영계획수립 - 9m 확폭, 2차로 운영방안 수립 - 곡선부 선형 최대한 완만하게 조정
	②	· 화곡로31다길 확폭 및 운영계획 수립 - 9m 확폭, 2차로 운영방안 수립 - 곡선부 선형 최대한 완만하게 조정
	③	· 화곡로31가길 확폭 및 운영계획 수립 - 2m 확폭, 양방통행 운영방안 수립
	④	· 화곡로31다길에 출입구 개설 및 운영계획 수립 - 3지 무신호 교차로 형성 - 진출입로 3차로 운영(진입1차로+진출2차로)
	⑤	· 화곡로31가길에 출입구 개설 및 운영계획 수립 - 3지 무신호 교차로 형성 - 진출입로 2차로 운영
	⑥	· 서측 출입구측 학원차량 정차공간 확보
	⑩	· 남측 화곡로31길측으로 학원차량 정차공간 확보
	⑪	· 북측 화곡로31나길 사업지 구간 차도폭원 7.0m(양방향)으로 재배분
	⑦	· 단지내 비상차량 동선 확보
보행 및 대중교통	⑧	· 화곡로31다길 양측 보도 형성 - B=3.0m 확보 및 북측 공공공지측 보도 폭원 조정
	⑨	· 화곡로31가길 및 화곡로31길 단지내 보행공간 확보(B=3.0m)
	⑫	· 북측 화곡로31나길 사업지 구간 2.5m 이상 보행공간 확보(단지내 1.5m + 단지외부 1.0m 이상 확보)
	-	· 사업지 인근 도로에 횡단보도 4개소 및 험프식 횡단보도 1개소 설치
	-	· 단지내 횡단보도 3개소, 험프식횡단보도 1개소, 턱낮춤보도 1개소 설치
	-	· 자전거보관소 설치(23개소, 184대분)
	⑭	· 단차 극복을 위한 엘리베이터 설치(1개소)

주차시설	-	•828대(자주식:100%) - 법정주차(558대) 대수의 148.39% - 주차수요(2024년, 658대)의 125.84% - 장애인 주차 28대(계획의 3.38%) - 확장형 주차 260대(계획의 31.40%) - 여행형 주차 85대(계획의 10.27%) - 경 형 주차 82대(계획의 9.90%) - 전 기 주차 20대(포함) - 일반형 주차(2018년3월 개정된 법 적용) 84대 포함
		•막다른 통로 최소화 및 막다른 통로에 회차공간 확보 - 지하1층 (2개소), 지하2층 주차장(4개소) 및 - 근린생활시설 주차장(2개소)
		•노상주차 삭제 건의 - 화곡로31가길 2면, 화곡로31다길 3면 - 북측 어린이공원 서측 8면
교통안전 및 기타	-	•화곡로31가길 통행체계 변경(일방→양방)에 따른 노면, 표지 삭제 및 변경
		•시거불량지점에 반사경 설치
		•지하주차장 진출입구에 경보등 설치 (지상 2개소, 지하 6개소)
		•사업지와 접한 보도(보행공간)구간에 방호울타리 설치
		•화곡로31다길 어린이보호구역 연장 - 노면(2개소) 및 표지(2개소), 유색포장 설치
		•화곡로31나길 과속경보표지판 설치(2개소)
		•주·부출입구에 차단기 설치(2개소)
		•107동 북측 안전지대 설치부에 볼라드 설치

3) 환경관리계획(변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
자연 환경	가. 생태면적률	생태면적률 30% 이상	○	대부분이 불투수성 포장 지역임	생태면적률 34.62 %로 계획
	나. 녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	녹지공간이 미미함	녹지평가지표 I(녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I, 외부연결성 II)
	다. 지형변동	지형변동최소 화	○	대부분 평탄한 지형임 저층주택 및 상가 등이 밀집함	지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 터파기 후 되메우기를 함으로써 토사발생 최대한 억제
		불투수포장 면적 최소화	○	현재 녹지가 없는 시가지 지역	녹지조성(어린이공원) 1,570.40 m ² , 자연지반녹지 1,094.53 m ² , 인공지반녹지 7,245.96 m ²
	라. 비오톱	-	○	비오톱유형 현황도는 상업 및 업무지, 비오톱유형도는 5등급 개별비오톱 평가도는 평가제외 지역임	조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
생활 환경	마. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속 2시간 확보	○	서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 2,000.30hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼	사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온 시설과의 이격거리를 충분히 계획 하여 일조장애에 대한 영향을 최소화 함
	바. 바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.66℃ ⇒ 강수량 : 1,643.16mm ⇒ 상대습도 : 60.92%	사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨
		바람길 확보	○	서울기상청 ⇒ 연평균풍속 : 2.45m/s 서울의 주풍향은 서북서풍임	녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
	사. 에너지	에너지절약 계획수립	○	PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 현황농도 : 46.0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	공사시 살수 및 방진막 등의 저감 대책 수립 온실가스 절약방안 실천
	아. 경관	조망권 확보	○	경관변화 불가피 주변 시설물과 조화로운 공간계획 수립필요	조경계획 수립을 통한 녹지조성으로 쾌적한 주거경관 창출
추가	자. 물	-	○	계획지구의 오수는 기존 관거를 통해 서남물재생 센터로 유입 처리됨	공사시 침사지를 설치하여 토사유출 저감
	차. 친환경적 자원순환	-	○	건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생	철거 전 분리수거를 실시 건설폐기물 발생을 최소화
	카. 소음 및 진동	-	○	공사시 소음영향 예상	공사장 소음진동 관리지침 준수 가설방음판넬 설치

Ⅱ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

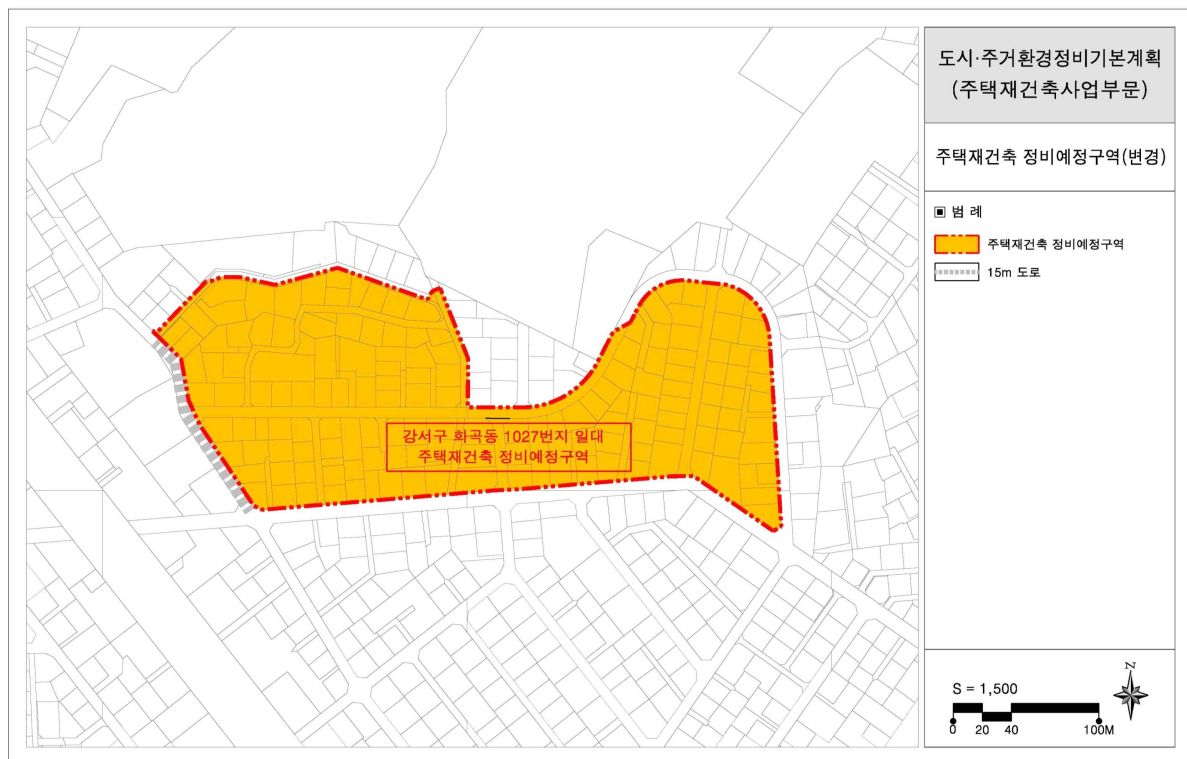
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅲ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 강서구청 원도심
활성화추진단(☎02-2600-6836)에 관계서류를 비치 및
열람하고 있습니다.

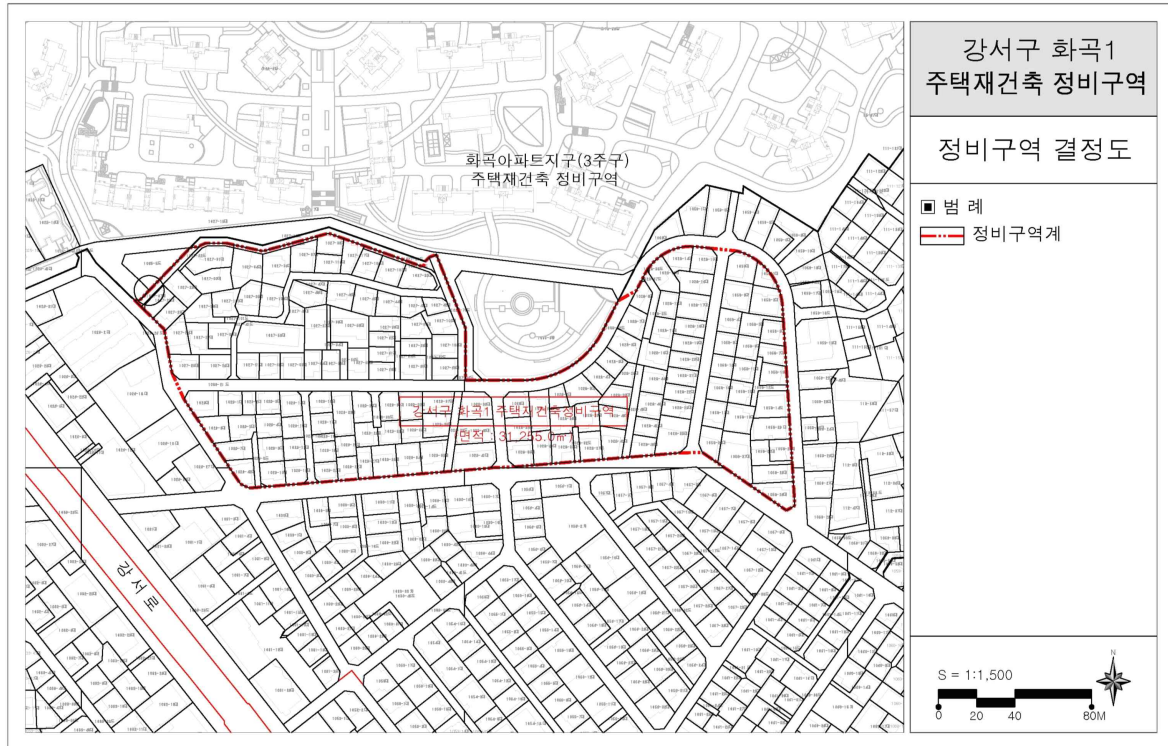
Ⅴ. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

1. 기본계획 결정도(변경없음)

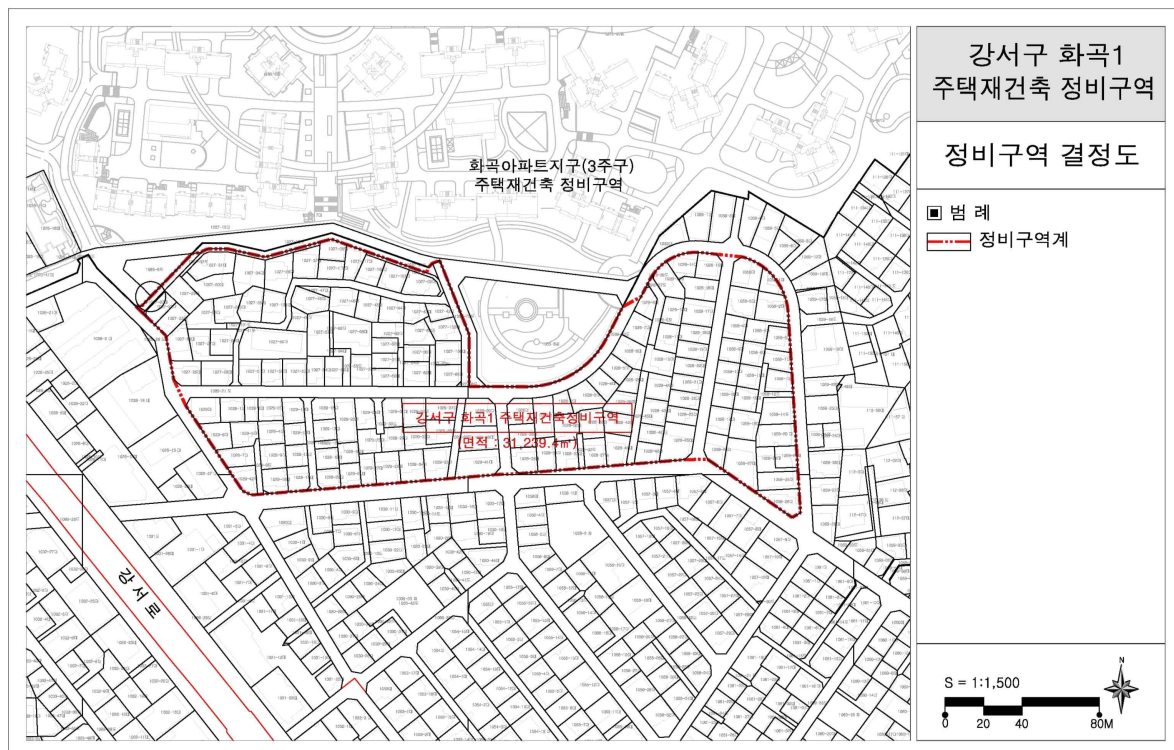


2. 정비구역 결정도

기정)

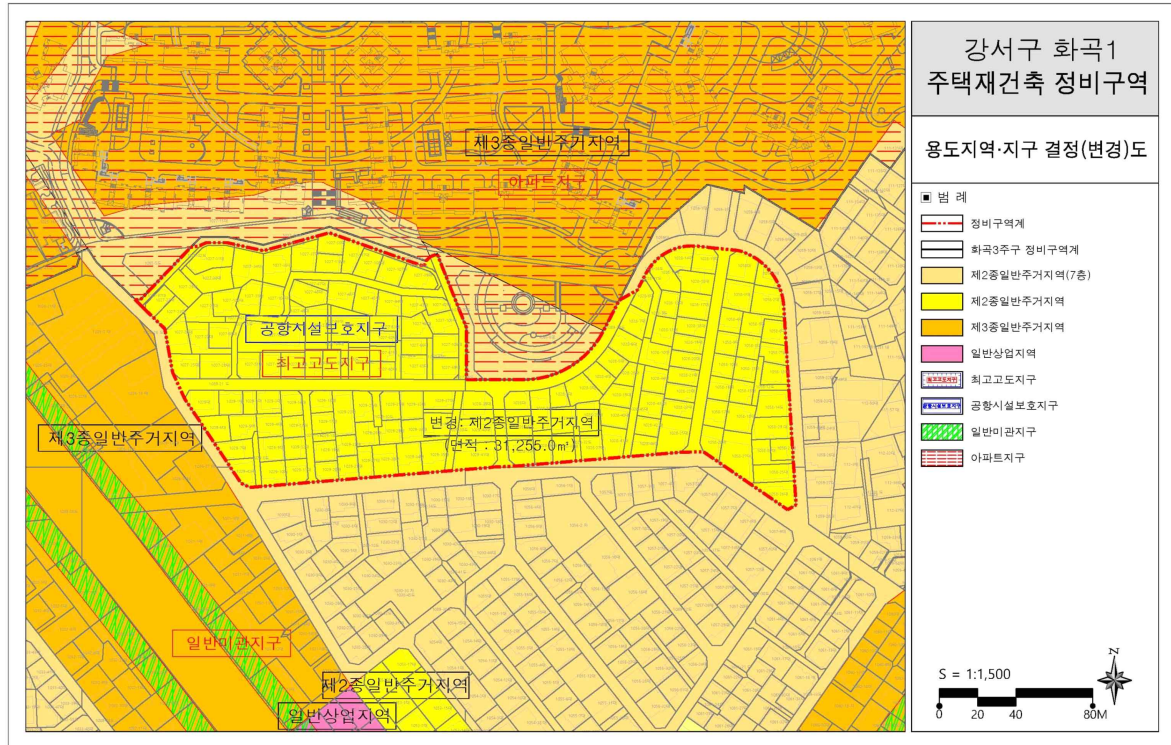


변경)

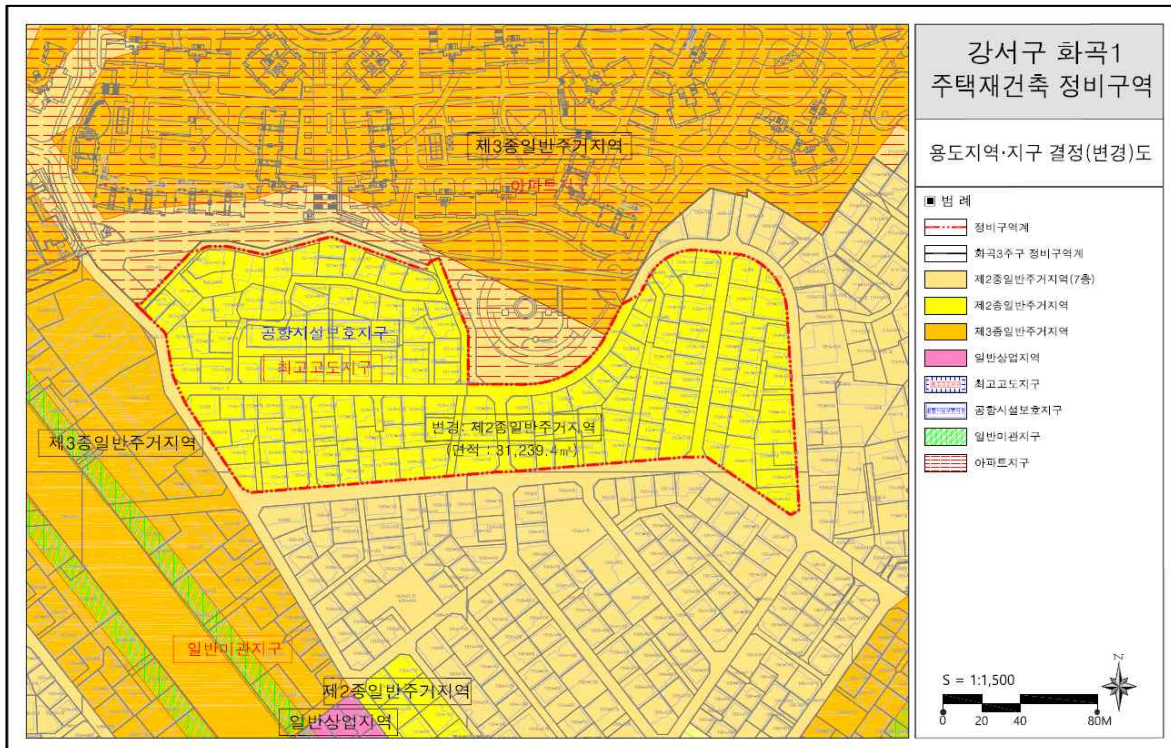


3. 용도지역 결정도

기정)

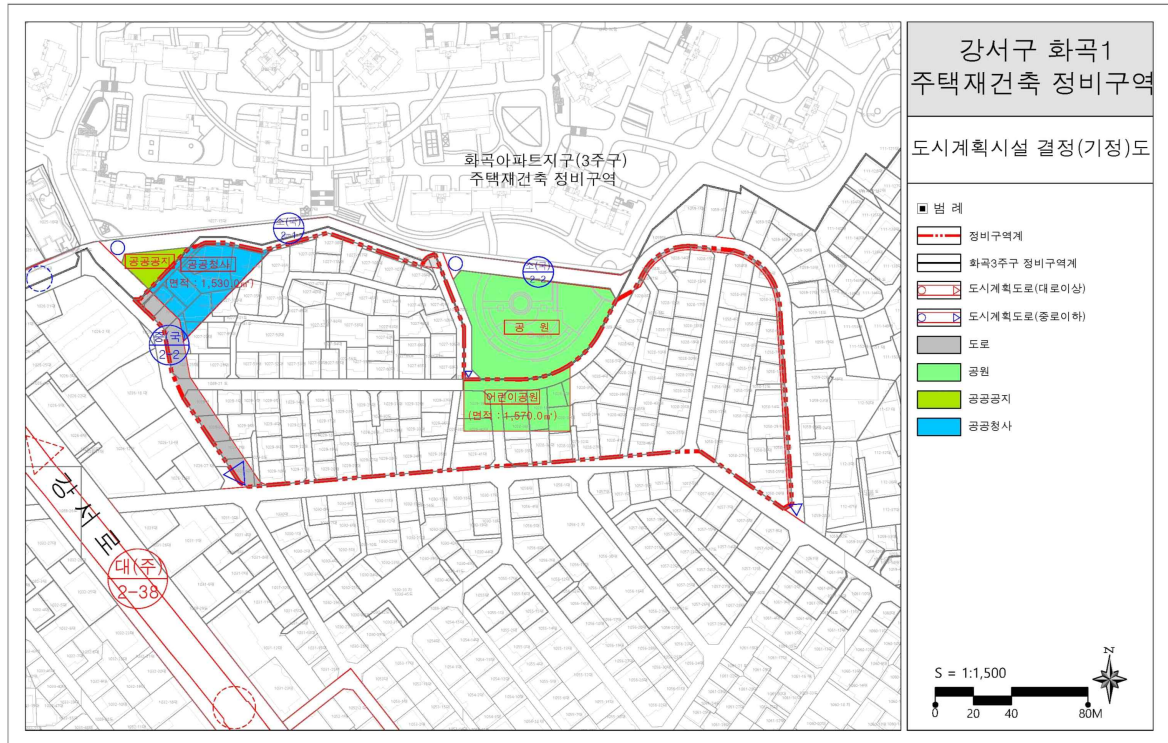


변경)

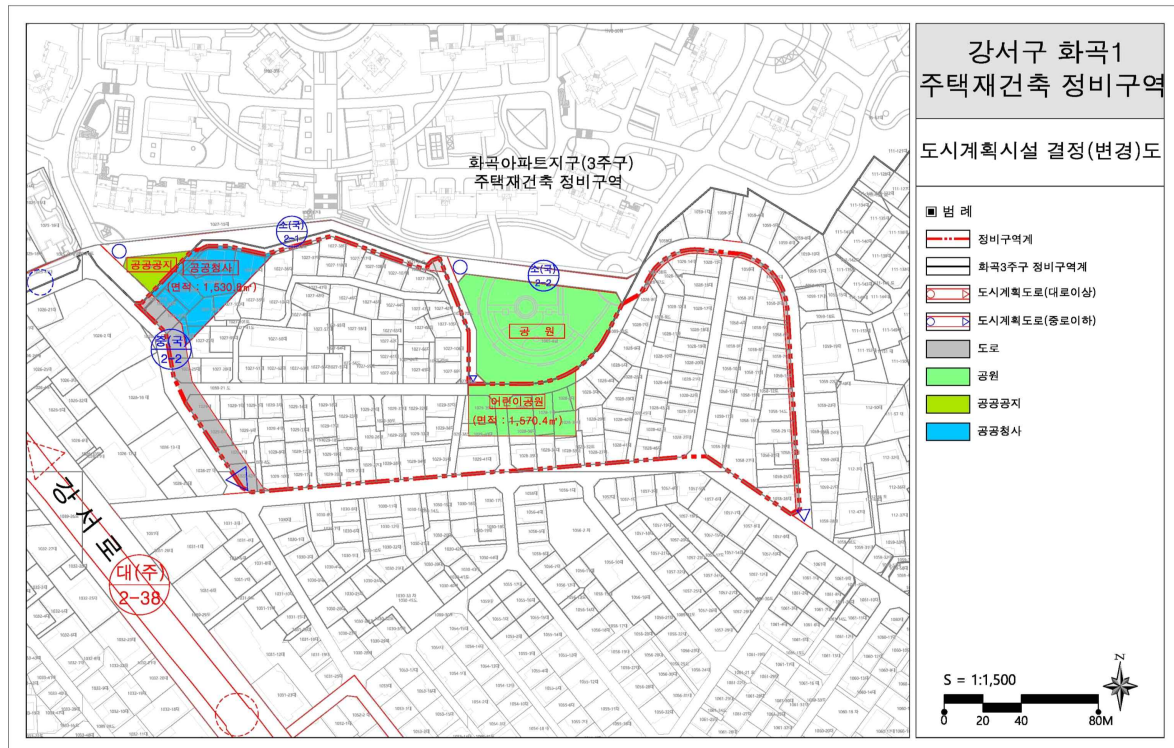


4. 도시계획시설 결정도

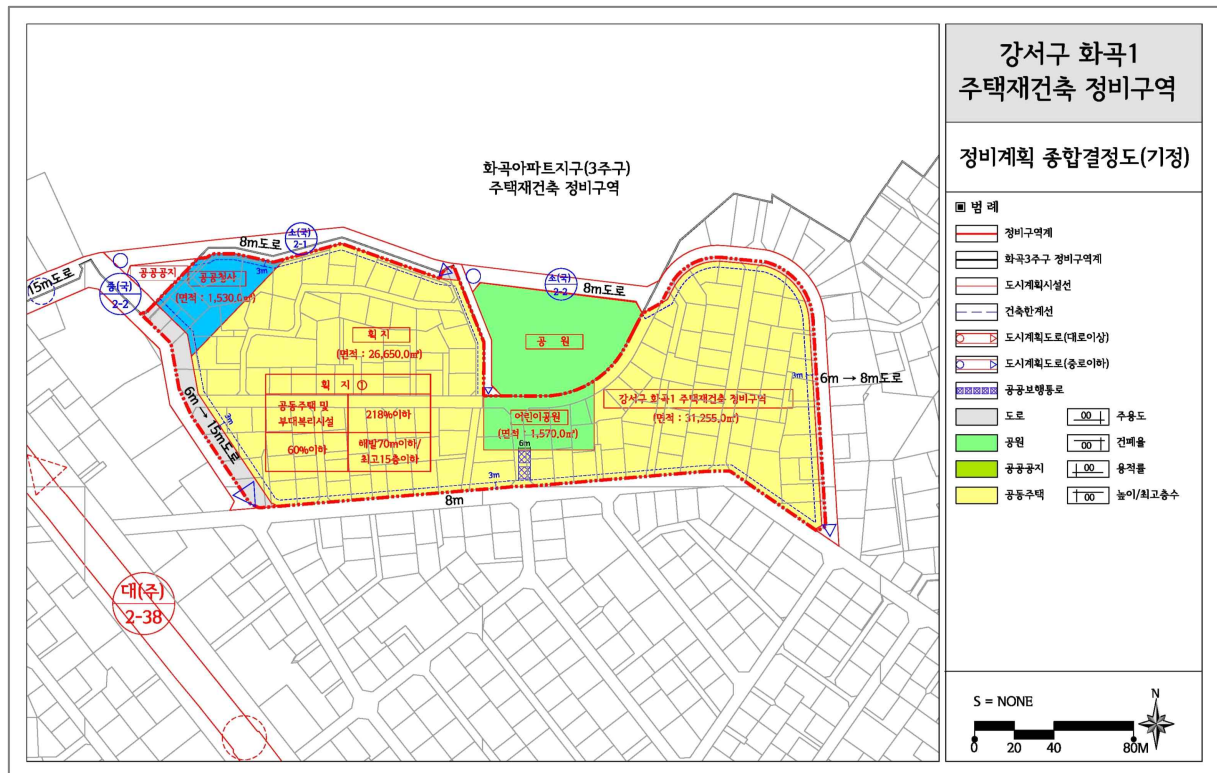
기정)



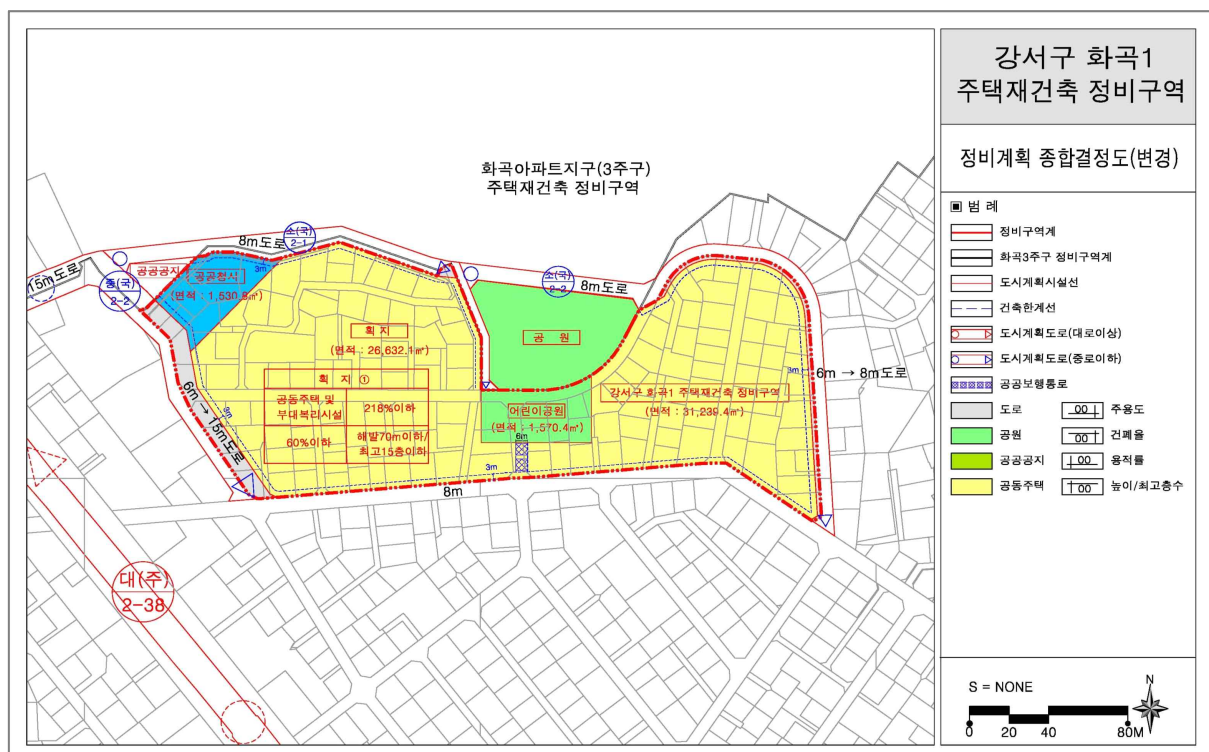
변경)



기정)



변경)



화곡1 주택재건축 지구단위계획

지구단위계획 결정(변경)도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 화곡3주공 정비구역계
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 최고고도지구
- 공공시설보호지구
- 일반미관지구
- 아파트지구
- 건축한계선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공공보행로

S = 1:1,500

0 20 40 80M