

수정아파트 재건축사업 정비계획 변경(경미한 변경) - 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 양천구 신정동 733-31번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-378호 (2016.11.17.)로 고시한 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2020-160호(2020.04.23.)로 정비구역 지정 고시된 수정아파트 재건축 사업정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 정비 계획 변경(경미한 변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토 계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 30일
양 천 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	수정아파트 재건축사업	양천구 신정동 733-31번지 일대	8,404.6	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함.

2. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,404.6	-	8,404.6	100.0	-
획 지	소 계	8,404.6	-	8,404.6	100.0	-
	획 지	8,404.6	-	8,404.6	100.0	공동주택 및 복리시설

3. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		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	

4. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가. 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서

구분	도로 표시 번호	시설명	시설의 종류	위75치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	연면적 (㎡)	토지지분 (㎡)	수직적 범위		
기정	-	사회 복지 시설	-	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.0	• 총수 : 지하1층 ~ 지상3층	서울특별시고시 제2020-160호 (2020.4.23.)	양천구
						지상2층	260.0			
						지상1층	180.0			
						지하1층	480.0			
						계	1,180.0			

※ 사회복지시설(어린이집)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정 → 준공시 기부채납

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획 지	290.00	감) 134.89	155.11	세대X2.5㎡ 이상 (276X2.5=690㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-	300.00	
	주민운동시설		400.00	증) 320.74	720.74	
	주민공동시설		-	증) 676.78	676.78	
	합계		990.00	증) 862.63	1,852.63	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31번지	4	-	-	4	-	-

7. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한		
기정	수정아파트 재건축 정비구역	8,404.6	획지	8,404.6	신정동 733-31 번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	247% 이하	300% 이하	67m이하/ 21층이하	-
■ 주택공급 : 공동주택 276세대(분양주택 248세대, 소형(임대)주택 28세대) ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)											
주택의 규모 및 규모별 건설비용 (변경)			구 분		건립세대(세대)			비율(%)			
					기정 (임대)	변경	변경후 (임대)				
			합 계		296 (28)	감) 20	276 (28)	100.0			
			공동 주택	60㎡이하	256 (28)	감) 62	194 (28)	70.3			
				60㎡ ~ 85㎡이하	40	증) 40	80	29.0			
				85㎡ 초과	-	증) 2	2	0.7			
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 소형주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상(28세대)											
심의완화사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기존용적률 210% → 225% 이하 ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 건축한계선 지정 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(13m)								
			구 분		건축선 지정 내용					비고	
			획 지		- 소로2-1호선(신정로13길)변 건축한계선(폭3m) 지정 - 광로2-19호선(남부순환로)변 건축한계선(폭3m) 지정					도면참고	

■ 용적률 계획(변경없음)

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	새로 설치하는 기반시설면적 (건축물 기부채납)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지 면적)
			계	토지지분 면적	환산 부지면적		
		8,404.6㎡	8,404.6㎡	851.5㎡	326.8㎡	524.7㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설면적(851.5㎡) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지(-) - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(-) = 851.5㎡ (순부담률 : 10.1%) ※ 건축물 기부채납(851.5㎡) = 토지지분면적(326.8㎡) + 환산부지면적(524.7㎡)						
기준용적률	• 기준용적률 = 210%						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% • 인센티브 : 15% [녹색건축물 에너지효율등급 1+등급 및 녹색건축인증우수등급 : 6%, 지능형 건축물 3등급 : 9%]						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용						
	• 상한용적률 = 허용or기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 10.1%) · 허용용적률 : 225%, 대지면적 : 8,404.6㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 326.8㎡ · 건축물(현금·공공시설 살상에 대한 환산부지면적) 제공면적 : 524.7㎡ ⇒ 225%×(1+1.3×1×0.0404+0.7×0.0649) ∴ 상한용적률 = 247.0% [250% 이하]				α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적/ 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 326.8㎡/(8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0404 α현금·건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공후 대지면적 = 524.7㎡/(8,404.6㎡-326.8㎡) = 0.0649		
법적상한 용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의 에서 최종 확정		
	• 법적상한용적률 = 300%이하						

①기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인	15%	-	225%
	장수명주택 · 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	9%이하	
		· 에너지 1, 녹색 우수	6%이하	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	6%이하	
		· 에너지 2, 녹색 우수	3%이하	
	제로에너지빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15%이하	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14%이하	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13%이하	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12%이하	
		· 제로에너지빌딩 5등급	11%이하	
		· 에너지효율등급1+등급, 에너지자립률 20% 미만	10%이하	
	지능형건축물	· 1등급	15%	
		· 2등급	12%	
		· 3등급	9%	
		· 4등급	6%	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	
②인센티브 적용 계		15%		최대 20% 이내

■ 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		· 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		300.0% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		247.0%				
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	300.0% - 247.0% = 53.0%				
	증가된 용적률의 50%	53.0% × 0.5 = 26.5% 8,404.6㎡(대지면적) × 26.5% = 2,227.2㎡				
	의무 연면적	2,227.2㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	기 정	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98	80.12㎡	28	2,243.3㎡	획지
		합 계		28	2,243.3㎡	>2,227.2㎡
	변 경	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95	80.12㎡	28	2,243.3㎡	획지
		합 계		28	2,243.3㎡	>2,227.2㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	· 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 · 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 · 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 · 조경 공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비사면지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수시설, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립시행토록 할 계획임	-
재난방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수 하여 종합적 방재계획 수립 · 화재시 소방도로 가능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음	-
기존수목의 현황 및 활용계획	· 기존 수목들의 자체조사를 통한 활용대상을 선정하여 활용 가능한 식생은 조경식재지로 이식하여 최대한 기존자연환경이 유지되도록 고려할 계획임	-

나. 환경성 검토결과(변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	· 생태면적률 계획	· 생태면적률 30.01%(자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장)	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 녹지평가지표 1 달성 계획	· 조정녹지 조성 계획	
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
생활 환경	4.비오름	3등급	○	· 4등급으로 절대적보전지역은 없음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	
	5.일조	연속 2시간 확보	○	· Sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	· 추가침체지역 발생하지 않음	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	· 신·재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	· 신재생에너지 적용 적극반영	
	8.경관	Skyline보전	○	· 주변 한강과 공원 및 오픈스페이스에서의 위압감 완화 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
		입면차폐도 35m 이하	○	· 주요간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변 공원현황과 연계 형성 · 당해 사업대상지에 녹지조성 필요	· 주변 공원과 조화를 위한 녹지면적 확보 및 가로경관 녹지계획 수립	
	10.보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행패턴성 강화	
		자전거전용 도로 계획수립	○	· 교통성검토 수립시 반영	· 주변개발계획과 연계성강화	
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세물·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	12.수질	오수 발생 저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 서남물재생센터 연계처리	
	13.토양	토양오염 저감	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	14.친환경자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 서초구 폐기물 처리 계획에 의거 처리	
	15.소음·진동	소음·진동 기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음 발생	· 공사중 가설방음판넬(8m) 설치	
	16.인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도 계획에 따라 주요시설 적극 도입	

9. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축)	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신정수정아파트 재건축정비사업조합	220	296	76	-
변경				220	276	56	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측, 동남측 장수초등학교, 금옥중학교, 백악고등학교, 금옥여자고등학교	· 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 · 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 · 공사시 교육환경 장애요소 (소음 진동 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 · 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 · 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신·증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 주민들 거주중	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	· 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 · 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 · 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 율(%)	
기정	수정아파트 재건축 지구단위계획구역	양천구 신정동 733-31번지 일대	8,404.6	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,404.60	—	8,404.60	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	8,404.60	—	8,404.60	100.0	

나. 기반시설 결정조서

1) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서

구분	도로 표시 번호	시설명	시설의 종류	위75치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	연면적 (㎡)	토지지분 (㎡)	수직적 범위		
기정	-	사회 복지 시설	-	신정동 733-31번지 일대	어린이집	지상3층	260.0	• 층수 : 지하1층 ~ 지상3층	서울특별시고시 제2020-160호 (2020.4.23.)	양천구
						지상2층	260.0			
						지상1층	180.0			
						지하1층	480.0			
						계	1,180.0			

※ 사회복지시설(어린이집)은 공동주택과 단일 획지 내에 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 규모, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정 → 준공시 기부채납

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	획지		비율(%)	비고
		위치	면적(㎡)		
획지	-	신정동 733-31번지 일대	8,404.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 • 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	—

나) 용적률 계획

구 분	가 구	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
기정	획지	210% 이하	225% 이하	247% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 225% 상한용적률 247% 법정상한용적률 300%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	에너지효율등급인증 1+ 녹색건축물인증 우수	지능형건축물 3등급	
기정	6%	9%	총 15%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	10.1%	53.0%	총 63.1%

다) 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
기정	획지	제3종일반주거지역	21층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 소로2-1호선(신정로13길)	■ 대지경계선으로부터 3m 이격
	■ 광로2-19호선(남부순환로)	

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	소로2-1호선 (신정로13길)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형으로 조성 - 폭원 3m 단, 소로2-1호선(신정로13길)변은 구역 외 기존 보도와 연계하여 보도로 조성(3m)
	광로2-19호선 (남부순환로)	

2) 환경관리계획(변경)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상 ○	· 생태면적률 계획	· 생태면적률 30.01%(자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장)	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성 ○	· 녹지평가지표 1 달성 계획	· 조경녹지 조성 계획	
	3.지형변동	절성토비율 20%미만 ○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만 ○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립	
생활 환경	4.비오름	지하수위보전 ○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
		3등급 ○	· 4등급으로 절대적보전지역은 없음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	
	5.일조	연속 2시간 확보 ○	· Sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	· 추가침해지역 발생하지 않음	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보 ○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
생활 환경	7.에너지	에너지절약 계획 수립 ○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용 ○	· 신·재생에너지 공급률을 서울시 기준 으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영	
	8.경관	Skyline보전 ○	· 주변 한강과 공원 및 오픈스페이스에서의 위압감 완화 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보 ○	· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
생활 환경	9.휴식 및 여가공간	입면차폐도 35m 이하 ○	· 주요간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
		휴식·여가공간 최대확보 ○	· 주변 공원현황과 연계 형성 · 당해 사업대상지에 녹지조성 필요	· 주변 공원과 조화를 위한 녹지면적 확보 및 가로경관 녹지계획 수립	
	10.보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립 ○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 보행자도로 및 녹지, 커뮤니티공간 조성, 보행패턴성 강화	
		자전거전용 도로 계획수립 ○	· 교통성검토 수립시 반영	· 주변개발계획과 연계성강화	
추가	11.대기질	자전거보관소 15대/100unit ○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	
		비산먼지 발생억제 ○	· 공사 시 비산먼지 발생	· 세물·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	12.수질	오수 발생 저감 ○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 서남물재생센터 연계처리	
		토양오염 저감 ○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
추가	14.친환경자원순환	폐기물 처리 ○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생	· 건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 · 생활폐기물 서초구 폐기물 처리 계획에 의거 처리	
		소음·진동 기준 ○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음 발생	· 공사중 가설방음판넬(8m) 설치	
	15.소음·진동	인구 증가 ○	· 운영 시 계획 인구의 증가	· 각 획지별 성격에 부합하는 용도 계획에 따라 주요시설 적극 도입	

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)	
			계	공공임대주택	전체세대수 대비	공공임대주택
합 계	276	100.0	28	28	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	194	70.3	28	28	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	80	29.0	-	-	-	-
85㎡초과	2	0.7	-	-	-	-

□ 2020년 제1차(‘2020.01.15.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비 고
제1차 도시계획 위원회	수정가결	○ 공공기여계획 관련 순부담률(10.1%)은 유지하되, 대상지 일대 어린이집 분포 현황을 고려하여 주민 협의 후 타 시설(임대주택 등)로의 전환 가능성을 검토할 것	<어린이집 분포현황> ○ 대상지 반경 300m 내 어린이집 총 12개소가 위치하고 있으며, 정원 중족률은 87.4%로 현재 양천구 어린이집 평균 정원중족률(84.3%)을 상회하고 있어 보육수요가 높은지역임 <주민협의> ○ 주민 협의결과 주변 국공립 어린이집이 부족하여 원안대로 어린이집 설치를 요청함 <양천구 출산보육과 의견> ○ 인근 어린이집 12개소 중 유아반(만1~5세)이 구성되어 있는 어린이집은 1개소(민간)에 불과한 바, 향후 공공기여시설 내 0~5세까지 다닐 수 있는 어린이집 설치가 반드시 필요하며, 사업지를 포함한 인근 공동주택은 의무보육시설이 없는 단지(300세대 미만)로 입지조건 및 보육수요를 검토하였을 때 국공립어린이집 설치가 필요한 지역임 ○ 따라서 주민협의 및 입안권자 검토결과 국공립 어린이집은 필요한 시설로서 타 시설(임대주택 등)로의 전환은 어려울 것으로 판단됨	반영
		○ 대상지 복층 신설 계획한 사회복지 시설(어린이집) 및 공동이용시설(경로당)은 동선의 연계 가능성을 검토할 것	○ 사회복지시설(어린이집) 및 공동이용 시설(경로당)은 동선을 연계하였음	반영
		○ 대상지 남동측 차량진출입구 부분 단지경계부의 도로현황 및 지적선 등을 확인하여 필요시 건축한계선 등을 활용한 보도 조성 검토	○ 신정로13길은 건축한계선을 활용하여 보도로 조성하였음	반영
		○ 금회 상정안의 교통처리계획(안)에 복층측 사회복지시설의 진출입 동선 계획 표기가 누락된 바, 정정할 것	○ 교통처리계획(안)에 사회복지시설의 진출입 동선계획을 표기하였음	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)
5. 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(변경없음)
6. 정비계획 결정도(변경없음)
7. 지구단위계획 결정도(변경없음)

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

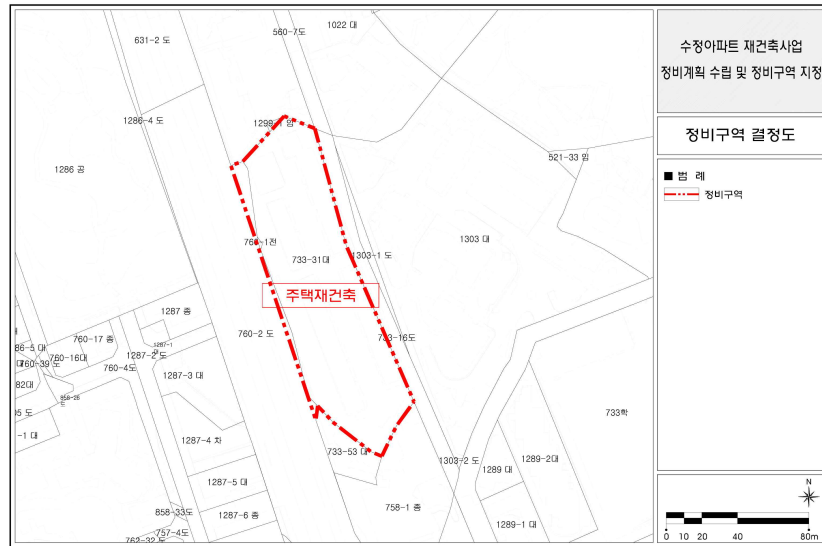
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 양천구 주택과(☎02-2620-3536)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도(변경없음)



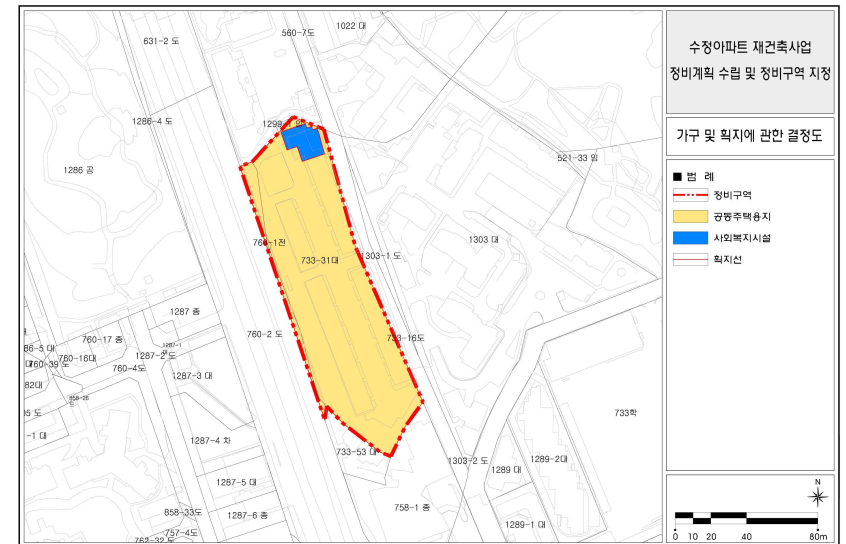
□ 용도지역 결정도(변경없음)



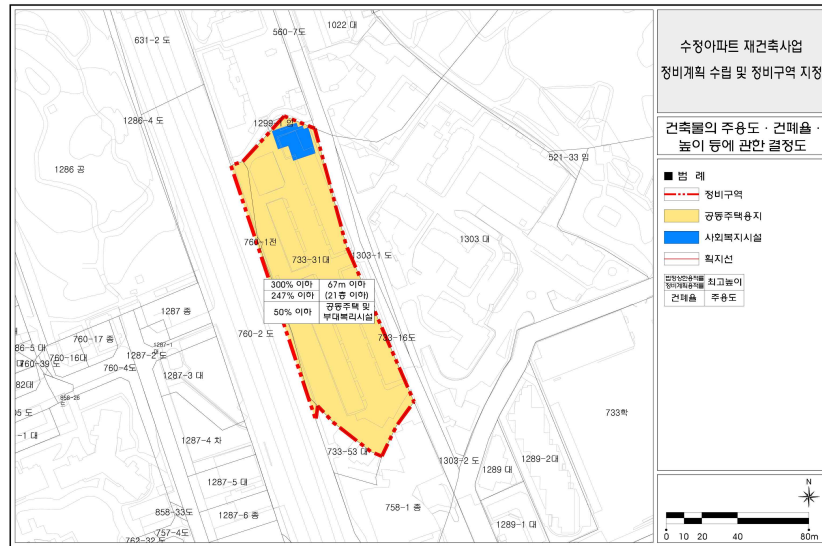
□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



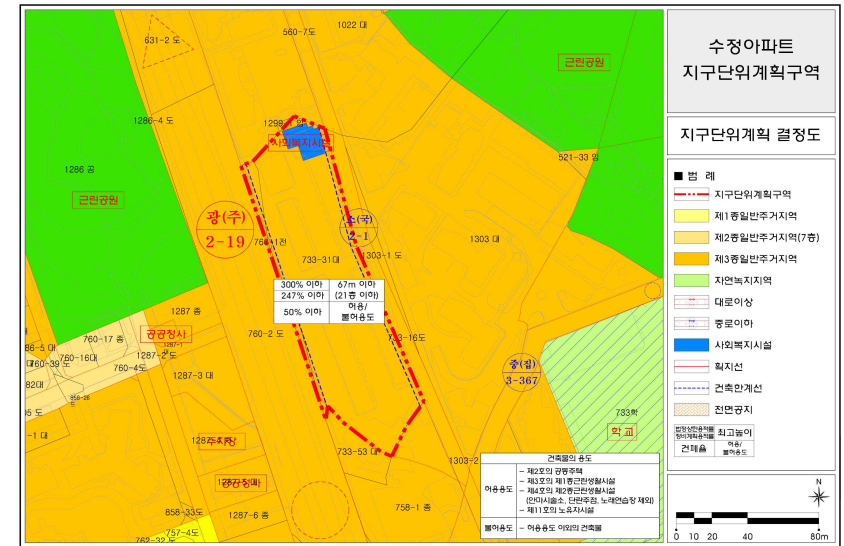
□ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경없음)



□ 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(변경없음)



□ 지구단위계획 결정도(변경없음)



□ 정비계획 결정도(변경없음)

