고 시

◈ 서울특별시고시 제2019-458호

금천구 시흥동 현대아파트 도시·주거환경정비기본계획 (경미한) 변경 및 재건축 정비구역 지정 / 지구단위계획 결정 지형도면 고시

서울특별시 금천구 시흥동 220-2번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-95(2006.3.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부분)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제7조, 제8조 및 제16조에 따라 2019년 제16차 서울특별시 도시계획위원회(2019.10.16.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 31일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경조서

구 분	연번	자치구	동명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	17	금천구	시흥동	220-2	1.0 (9,960㎡)	190%	7	60%	1	재건축사업	전면철거
변 경					1.0 (10,558㎡)						

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고 (변경사유 등 기재)
신 규	시흥동 현대아파트 재건축정비사업	금천구 시흥동 220-2번지 일대	10,558.0	-

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
총 계		10,558.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,845.0	17.5	-
	도 로	1,505.0	14.3	-
	하수도	340.0	3.2	도로(824.0㎡) 중복결정 면적제외
획 지	소 계	8,713.0	82.5	-
	획지1	8,713.0	82.5	공동주택 부지

4. 용도지역 결정(변경없음) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	10,558.0	-	10,558.0	100.0	-
제1종일반주거지역	258.0	-	258.0	2.4	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	10,300.0	-	10,300.0	97.6	-

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	12	12	집산도로	808	시흥동 산118	시흥동 230-5	일반	-	1999.5.8	-
신설	소로	2	(A)	6~8	국지도로	175	시흥동 230-114	시흥동 220-2	일반	-	-	하수도중복 결정(824.0㎡)

■변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	도로	소로	시흥동 230-114	• 도로신설 B= 6~8m, L=175	대상지로의 접근성을 향상시키고 주변지역의 원활한 교통처리 및 체계적 관리를 위해 도로 신설

나. 공원 결정(변경) 조서

가) 구역내

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	도시자연공원	시흥동 230-114번지 일대	258.0	감)258.0	-	-	-

■변경사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	도시자연공원	시흥동 230-114번지 일대	감)258.0㎡	사업구역 진출입 및 주변지역 접근성 향상을 위한 도로 신설을 위해 관악산도시자연공원 일부 해제

나) 구역외

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	도시자연공원	시흥동 산100-1번지 일대	1,955,422.0 (258.0)	감)258.0	1,955,164.0 (-)	1968.1.15	-

※ ( )는 구역내 면적

다. 하수도 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치			연장(km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
		기점	종점	주요경과지				
신설	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	0.15	1,164.0	-	도로중복결정 (824.0㎡)

■변경사유서

도면 표시번호	시설명	위치			면적(㎡)	변경내용	변경사유
		기점	종점	주요경과지			
-	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	1,164.0	하수도 신설	공동주택부지 중앙에 위치한 하천부지의 현재 기능을 유지하고, 공동주택의 합리적 배치계획을 위하여 구역경계에 면하여 하수도를 신설, 조성하여 기부채납 하고자 함

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고(법정기준)
신설	관리사무소	획지1	100.0	10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05 = 19.25㎡ 10㎡ + (235세대 - 50) × 0.05 = 19.25㎡
신설	경비실	획지1	50.00	-
신설	경로당	획지1	145.0	50㎡ + 세대당 0.1㎡를 더한 면적 50㎡ + (235세대 × 0.1) = 73.50㎡
신설	어린이놀이터	획지1	450.0	200㎡ + 세대당 1㎡를 더한 면적 200㎡ + (235세대 × 1) = 435.00㎡
신설	주민복지시설	획지1	180.0	-

※"주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	시흥현대아파트 재건축 정비구역	10,558.0	획지1	8,713.0	시흥동 220-2번지 일대	4	-	-	4	-	-

8. 건축시설계획

■획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이 (m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신규	시흥동 현대아파트 재건축 정비구역	10,558.0	획지1	8,713.0	시흥동 220-2 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	228% 이하	미적용	43m이하 (최고13층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	▪ 총세대수 : 235세대 ▪ 전체 건립규모(전용면적 기준) 건 립 규 모 / 세 대 수 / 비 고 합 계 / 235세대 (100.0%) / 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 차지하는 비율: 100% 전용60㎡이하 / 175세대 (74.5%) 전용60㎡~85㎡이하 / 60세대 (25.5%) 전용85㎡초과 / - ※ 임대주택건설 : 0세대										
심의완화 사항	▪ 층수완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) ⇨ 평균11층이하 - 서울시 도시계획 조례 제28조 제1항 다목에 따라 층수완화 대상지역 면적의 10% 이상(10.62%) 기부채납 ▪ 용적률 완화 - 허용용적률 인센티브 6% 적용(지능형 건축물 4등급)										
건축물의 건축선 등에 관한 계획	▪ 건축한계선 지정 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 대상지 남측 신설도로변(폭2m) 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성하고 대상지 서,북측 구역 경계부(폭1~15m) 건축한계선으로 발생하는 공지는 비오톱 유형1등급지로 보전 구분 / 건축선 지정 내용 / 비고 획지1 / - 대상지 남측 신설도로변(폭2m) 지정 - 대상지 서,북측 구역 경계(폭1m~15m) 지정 / 도면참고										

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

■용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택등)	신설정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	획지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	10,558.0㎡	8,713.0㎡	1,845.0㎡	333.0㎡	390.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 1,845.0㎡ - 333.0㎡ - 390.0㎡ = 1,122.0㎡				
계획(기준)용적률	• 계획(기준)용적률 = 190%				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 6% = 196% • 인센티브 = 6% [지능형 건축물 4등급(6%)]				
상한용적률 (개발가능용적률)	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용				
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 196% × (1 + 1.3 × 0.1287) = 228.79%이하 • 정비계획용적률 : 228%이하		• α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,122.0 / 8,713.0 = 0.1287		
법적상한용적률	• 미적용				

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
190%	우수디자인		15%	-	196%
	장수명주택	• 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	• 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
		• 에너지 1, 녹색 우수	8%	-	
		• 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		• 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	• 20% 초과	3%	-	
		• 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		• 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	• 1등급	15%	-	
		• 2등급	12%	-	
		• 3등급	9%	-	
		• 4등급	6%	적용	
	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			6%		최대 20% 이내

■임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

-이하 여백-

9. 도시경관, 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 도시경관, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도		-
환경보전	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	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

-이하 여백-

나. 환경성 검토결과

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 32.19%로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅲ	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 본 대상지는 현대아파트가 위치하고 있으며, 남서쪽에서 북동쪽으로 갈수록 표고가 높아지는 지형임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 최소화	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
4. 비오톱	3등급	• 서울시 도시생태현황도상 대부분 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	연속 2시간 확보	• 대상지 북서측에 금천초가 입지하고 있으며, 북측으로 삼성산이 위치하고 있음	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토
8. 경관	Skyline보전	• 본 대상지 주변에 관악산 및 삼성산이 위치한 녹지공간과 근린공원등이 형성되어 경관조망 우수한 지역임	• 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보될 수 있도록 함
	조망권 확보	• 주변지역의 조망권 보호 필요	• 합리적인 조경계획수립 및 자연지반 녹지, 인공지반 녹지를 통해 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함
9. 휴식 및 여유공간	휴식·여가공간 최대확보	• 대상지는 주변에는 삼성산자연공원이 있음	• 자연·인공지반 등 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지 북쪽으로 삼성산터널 및 삼성산2터널이 있는 탑골로5길(12M)이 접하고 있음	• 대상지 북측12m도로와 기출입구를 연결하는 도로를 계획하여 원활한 진출입 및 인근 주민들의 편의성 증진
	자전거전용도로 계획수립	• 대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	• 단지내 자전거보관소 설치
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	• 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
12. 폐기물	건설폐기물 재활용	• 공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신규	재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)시흥현대아파트재건축정비사업 조합 또는 신탁업자	140	235	95	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
남측 탑동초교 및 북서측 금천초교가 입지	• 대상지와 가장 가까운 교육시설은 탑동초등학교로 사업지 남측 경계에 접하고 있음 • 「도시및주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 수립	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 또는 신탁사 선정 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 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	• 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 • 보행자의 통행이 많은 지역은 사물에 대한 인식을 쉽게 하기 위하여 눈이 부시지 않는 등을 설치	-

13. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

14. 인구 및 주택의 수용계획

1) 주택건설 : 235세대

2) 수용인구 : 635인(1세대 당 2.7인 기준)

3) 주택공급계획

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		235	140	95	-	-
60㎡ 이하	소계	235	140	95	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	69	-	69	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	106	80	26	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		60	60	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

※ 현황 세대(140세대)가 추후100% 분양신청 한다는 가정하에 임의산정 하였으며, 추후 관리처분인가시 변경 될 수 있음.

15. 구역내 옛길, 옛물길 등 역사 문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

○ 하수시설의 체계적인 설치와 경사면의 안정화를 도모하여 수해에 대비

○ 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보

구분	계획내용
수재해	• 본 계획구역의 입지상 경사가 있는 지형에 위치하고 있어 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
화재	• 건축물 건립 시 소방시설 및 비상구 구비 등 철저 대비 • 화재 발생시 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 • 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고 (변경사유 등 기재)
신 규	시흥동 현대아파트 재건축지구단위계획구역	금천구 시흥동 220-2번지 일대	10,558.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	10,558.0	-	10,558.0	100.0	-
제1종일반주거지역	258.0	-	258.0	2.4	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	10,300.0	-	10,300.0	97.6	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	12	12	집산도로	808	시흥동 산118	시흥동 230-5	일반	-	1999.5.8	-
신설	소로	2	(A)	6~8	국지도로	175	시흥동 230-114	시흥동 220-2	일반	-	-	하수도중복 결정(824㎡)

2) 공원 결정(변경) 조서

가) 구역내

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	도시자연공원	시흥동 230-114번지 일대	258.0	감)258.0	-	-	-

■변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	도시자연공원	시흥동 230-114번지 일대	감)258.0㎡	사업구역 진출입 및 주변지역 접근성 향상을 위한 도로 신설을 위해 관악산도시자연공원 일부 해제

나) 구역외

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	도시자연공원	시흥동 산100-1번지 일대	1,955,422.0 (258.0)	감)258.0	1,955,164.0 (-)	1968.1.15	-

※ ( )는 구역내 면적

3) 하수도 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치			연장(km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
		기점	종점	주요경과지				
신설	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	0.15	1,164.0	-	도로중복결정(824.0㎡)

■변경사유서

도면 표시번호	시설명	위치			면적 (㎡)	변경내용	변경사유
		기점	종점	주요 경과지			
-	하수도	시흥동 703-78	시흥동 230-7	-	1,164.0	하수도 신설	공동주택부지 중앙에 위치한 하천부지의 현재 기능을 유지하고, 공동주택의 합리적 배치계획을 위하여 구역경계에 면하여 하수도를 신설, 조성하여 기부채납 하고자 함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	소 계	8,713.0	100.0	공동주택
	획지1	8,713.0	100.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신규	허용용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신규	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
신규	190% 이하	196% 이하	228% 이하	미적용	정비계획	허용용적률 196% 상한용적률 228% 법적상한용적률 미적용

■허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	비 고
	지능형건축물 4등급	
신규	6%	-

■상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신규	1,122.0㎡(10.62%)	-	-

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신규	제2종일반주거지역 (7층이하)	평균 11층 이하	서울시 도시계획 조례 제28조 제1항 다목 :아파트를 건축하는 경우 - 평균 7층 이하. 다만, 사업계획부지 일부를 공공시설부지로 기부채납 하는 경우 평균 13층 이하

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	▪ 대상지 남측 신설도로변	▪ 도로 경계로부터 2m
	▪ 대상지 서, 북측 구역 경계	▪ 구역 경계로부터 1m ~ 15m

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	▪ 대상지 남측 신설도로변	▪ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	▪ 대상지 서, 북측 구역 경계	▪ 건축한계선으로 지정되는 비오톱 유형 1등급지는 보전 - 폭원 : 1m ~ 15m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량동선계획	■ 대상지 남측 폭 6~8m 신설도로	■ 주변도로의 교통소통 저해 방지를 위해 완화차로 및 도시계획도로 신설
보행동선계획		■ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(3개소)
주차계획	■ 공동주택 지하주차장	■ 주차장법 및 서울시 주차장 조례 기준이상 주차면수 확보

-이하 여백-

3) 환경관리계획

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적율 32.19%로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅲ	• 생태적연계를 위한 조경녹지 배치하여 환경성검토 녹지평가지표 1을 달성
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 본 대상지는 현대아파트가 위치하고 있으며, 남서쪽에서 북동쪽으로 갈수록 표고가 높아지는 지형임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30%미만	• 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 최소화	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
4. 비오톱	3등급	• 서울시 도시생태현황도상 대부분 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성
5. 일조	연속 2시간 확보	• 대상지 북서측에 금천초가 입지하고 있으며, 북측으로 삼성산이 위치하고 있음	• 건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	• 신재생에너지 설비 도입을 검토
8. 경관	Skyline보전	• 본 대상지 주변에 관악산 및 삼성산이 위치한 녹지공간과 근린공원등이 형성되어 경관조망 우수한 지역임	• 인접지역 경관에 위압감 해소를 위해 기준 높이를 적용하여 주변 건물과의 스카이라인 연속성이 확보될 수 있도록 함
	조망권 확보	• 주변지역의 조망권 보호 필요	• 합리적인 조경계획수립 및 자연지반 녹지, 인공지반 녹지를 통해 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함
9. 휴식 및 여유공간	휴식·여가공간 최대확보	• 대상지는 주변에는 삼성산자연공원이 있음	• 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 대상지 북쪽으로 삼성산터널 및 삼성산2터널이 있는 탑골로5길(12M)이 접하고 있음	• 대상지 북측12m도로와 기출입구를 연결하는 도로를 계획하여 원활한 진출입 및 인근 주민들의 편의성 증진
	자전거전용도로 계획수립	•대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
	자전거보관소 15대/100unit	-	•단지내 자전거보관소 설치
11. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지
12. 폐기물	건설폐기물 재활용	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 해당없음

□ 2019년 서울시 제16차('19.10.16.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	내용	조치계획	비고
서울특별시 제16차 도시계획위원회	수정 가결	1. 용적률(기준 190%, 허용 196%, 상한 228%), 공공기여(도로, 수도 1,120㎡, 순부담 10.62%), 높이계획(최고13층, 평균11층이하), 세대수(전체235세대), 대지조성계획(+45m, +48m, +51m), 도로계획(경사도 등) 등은 금회 상정안으로 수정	심의(2019.10.16.)상정안으로 계획안 수정하였음	-

구분	심의결과	내용	조치계획	비고
		2. 대상지는 '주요산(관악산) 주변 중점경관 관리구역' 인바, 향후 건축위원회 심의시 대상지 일대 경관상의 부영향을 최소화할 수 있도록 건축배치 계획 및 스카이라인 계획 관련 추가적인 조정 가능성을 검토할 것	추후 건축위원회 심의 시 관련 사항을 검토하여 반영하겠음.	

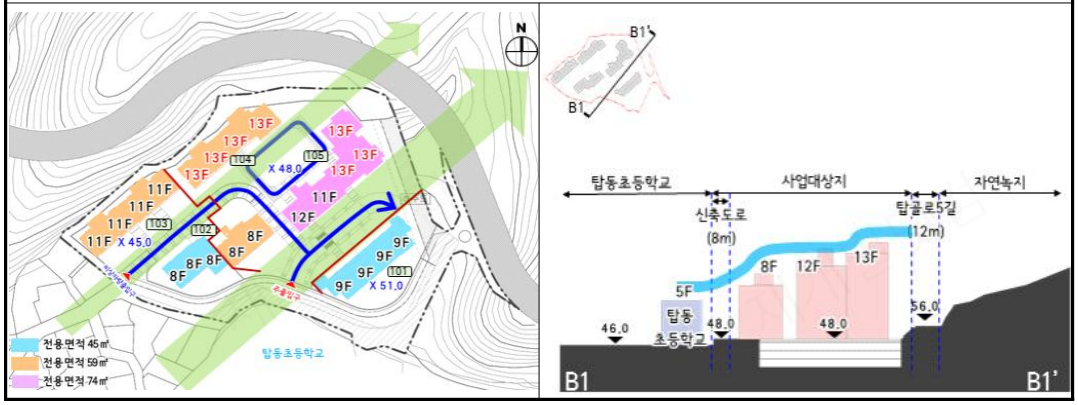
□ 경관계획

구분	내용	조치계획
서울특별시 제16차 도시계획위원회 심의의견	- 대상지는 '주요산(관악산) 주변 중점경관 관리구역' 인바, 향후 건축위원회 심의시 대상지 일대 경관상의 부영향을 최소화할 수 있도록 건축배치 계획 및 스카이라인 계획 관련 추가적인 조정 가능성을 검토할 것	추후 건축위원회 심의 시 관련 사항을 검토하여 반영하겠음.

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 삼성산의 조망을 가리지 않는 조망축 확보 ■ 대지레벨에 순응하는 방향을 갖도록 건축계획
건물 진출입구	-	■ 신설도로 2-(A)로변으로 건출 진출입구를 1개소 이상 확보

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비예정구역 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

※ 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

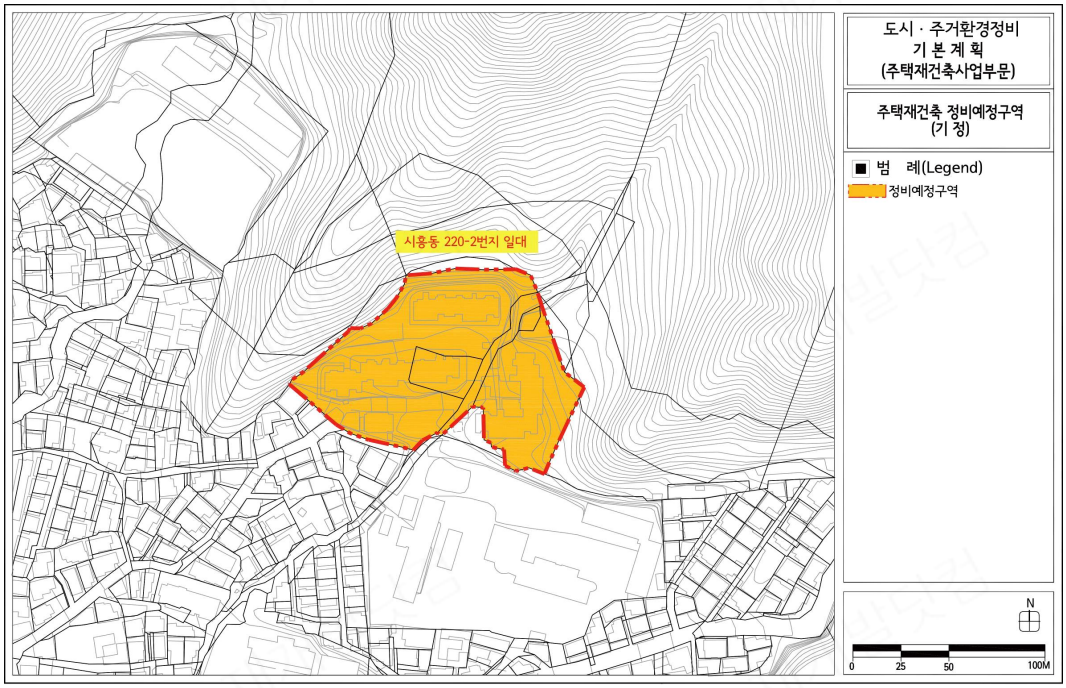
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142), 금천구 주택과(☎02-2627-1615)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

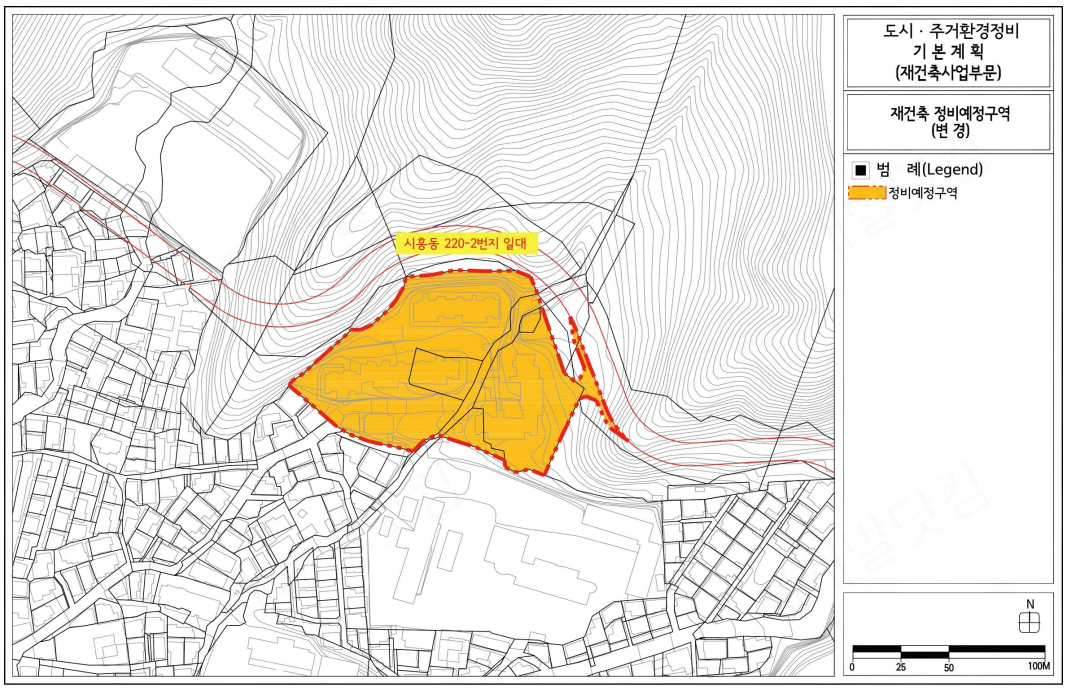
Ⅵ. 재건축 정비구역(변경)지정 및 지형도면

1. 정비예정구역 결정도

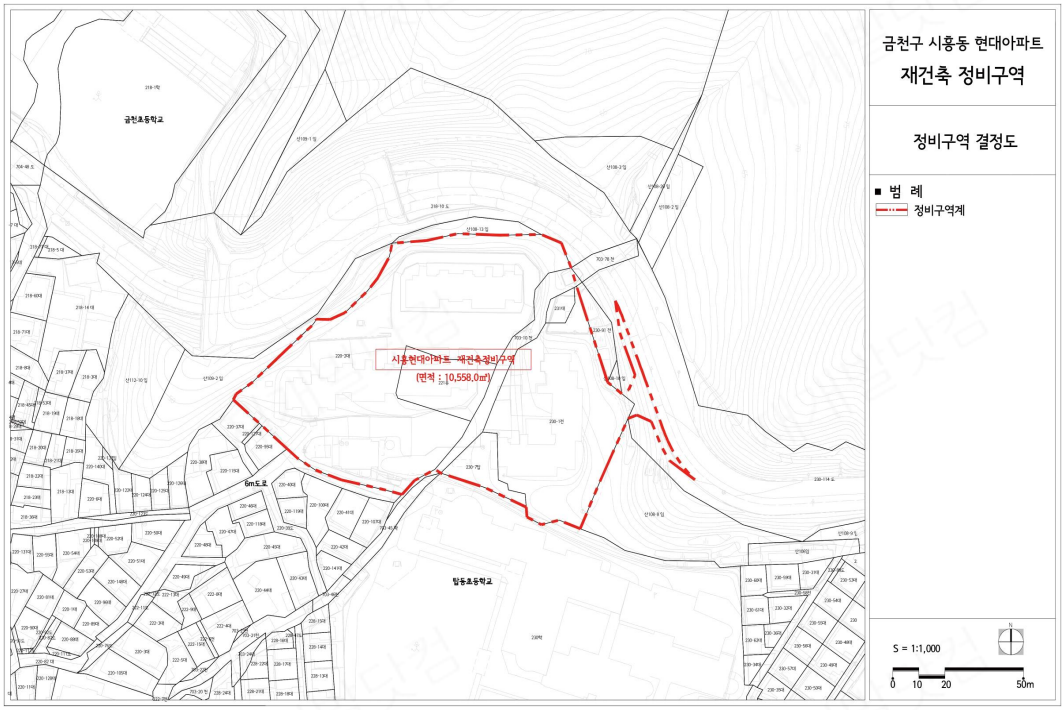
□ 정비예정구역 결정도(기정)



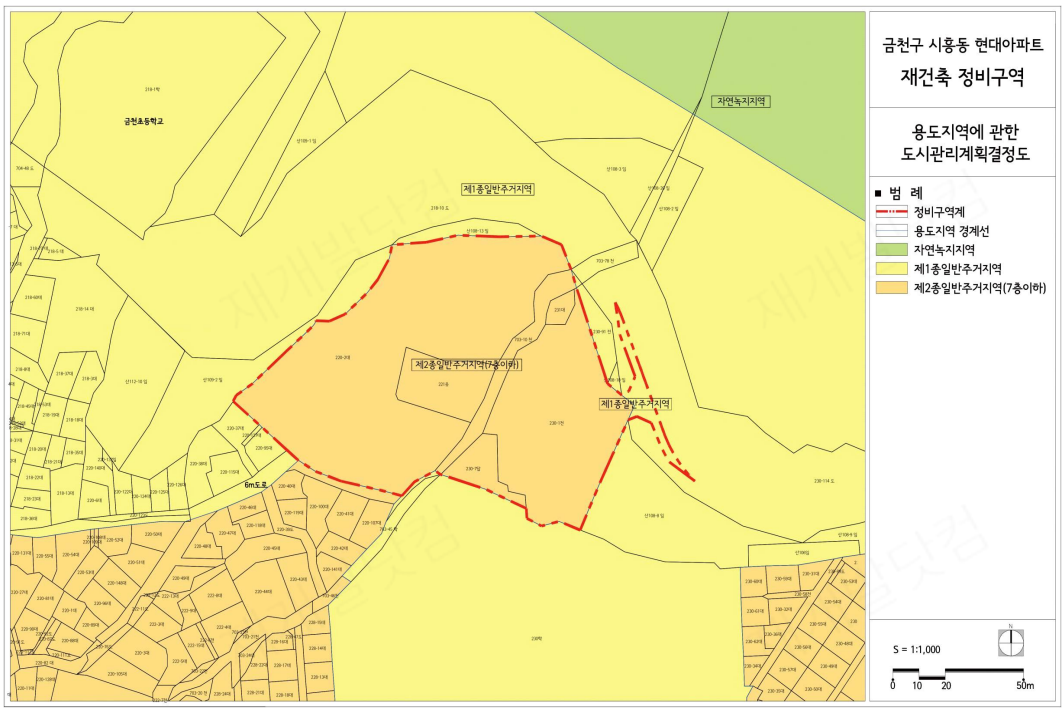
□ 정비예정구역 결정도(변경)



2. 정비구역 결정도



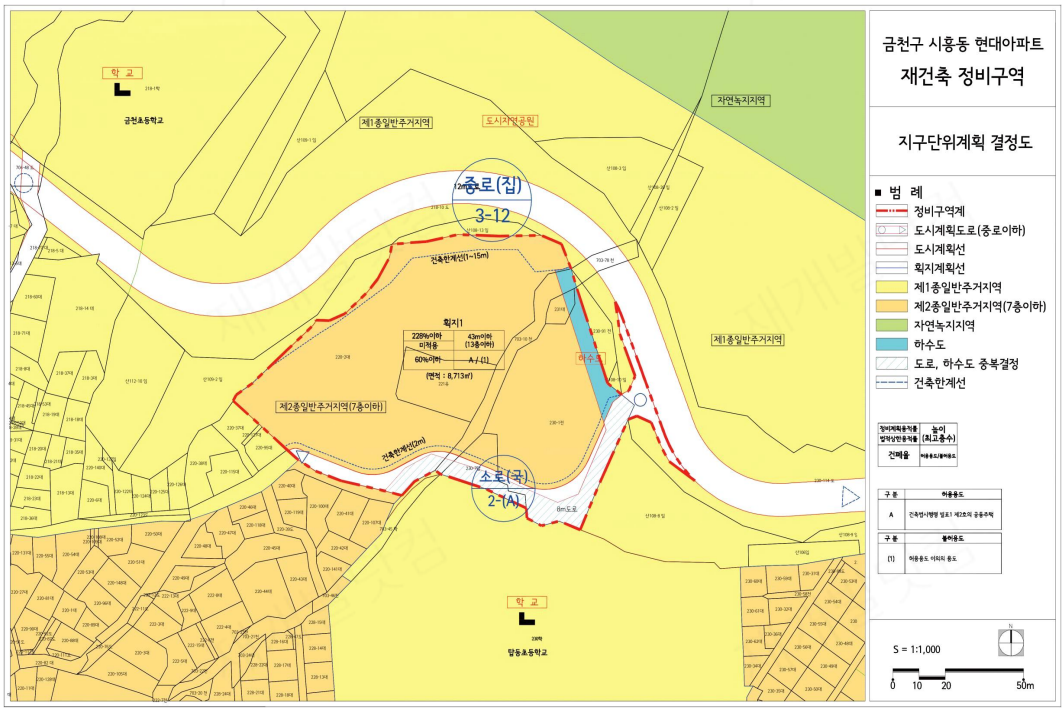
3. 용도지역·지구 결정도



4. 도시계획시설 결정도

□ 도시계획시설 결정도(기정)

□ 도시계획시설 결정도(변경)

5. 정비계획 결정도

6. 지구단위계획 결정도