공 고

서울특별시 서초구 공고 제2024-2177호

도시관리계획[내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획, 내방역 일대 지구단위계획, 특별계획구역2 세부개발계획] 결정(변경)(안) 공람공고(정정)

1. 서울특별시고시 제2020-399호(2020.9.24.)로 결정 고시된「내방역 일대 지구단위계획구역」내 서초구 방배동 872-11번지 일원 내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위하여「도시 및 주거환경 정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제28조, 같은 법 시행령 제22조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조에 따라 주민의견을 청취하고자 서울특별시 서초구 공고 제2024-2136호(2024.10.10.)로 공람공고한 공고문에 정정사항이 있어 다음과 같이 정정 공고합니다.

2. 본 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

3. 기타 자세한 사항에 대하여는 서초구청 도시계획과로 문의하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 17일

서 초 구 청 장

Ⅰ. 공람기간 : 공고일 다음날로부터 30일간

Ⅱ. 공람 및 의견서 제출장소 : 서초구 도시계획과, 방배4동 주민센터

- 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서(방문, Fax 2155-6819, 이메일 sb0038@seocho.go.kr)를 제출할 수 있습니다.

Ⅲ. 공람내용 : 내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 계획 결정(안)
[내방역 일대 지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획 결정(안)]

1 정비계획의 결정(변경) 조서

1. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	증,감	변경	
신설	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	서울특별시 서초구 방배동 872-11번지 일원	-	증)5,076.4	5,076.4	역세권 활성화사업

▮ 정비구역 결정 사유서

구역명	면적(㎡)	결정사유
내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	5,076.4	- 내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 역세권 활성화사업 시행을 위한 도시정비형 재개발구역 지정

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		5,076.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	178.3	3.5	-
	도 로	178.3	3.5	기부채납
택지(획지)	소 계	4,898.1	96.5	-
	획 지	4,898.1	96.5	공동주택, 업무시설, 근린생활시설

3. 용도지역·지구 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	5,076.4	-	5,076.4	100.0	-
제3종일반주거지역	5,076.4	감) 4,898.1	178.3	3.5	
일반상업지역	-	증) 4,898.1	4,898.1	96.5	

▮ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
내방역 역세권 활성화 도시정비형 재개발구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	4,898.1	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발 사업) 시행에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

4. 토지 등 소유자 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

○ 토지등소유자 종전자산 추산액 합계

구분	면적(㎡)	추산가액(원)	단가(원/㎡)	비고
토지	3,270.50	94,470,000,000	28,885,492	- 토지면적당 단가임
건물	5,628.25	2,989,000,000	531,071	- 건물면적당 단가임
집합건물	1,804.90	39,152,000,000	21,692,061	- 토지는 건물에 포함하여 평가함 - 대지지분당 단가임
합계 (A)		136,611,000,000		

○ 매입대상 종전자산 추산액

매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 평가액 (B, 원)	청산대상자 종전자산가액 (C, 원)
- (국공유지 추정액)	13,611,100,000 (종전자산 합계액의 10%로 추정)

※ 종전자산 추산액 = 토지등소유자 종전자산추산액 - 매입대상 종전자산 추산액
= A - C = 122,949,900,000 원

○ 종후 아파트 분양가

주택형	일반 분양			조합원 분양		
	세대수	단가(천원)/공급(3.3㎡)	세대분양가(천원)	세대수	단가(천원)/공급(3.3㎡)	세대분양가(천원)
39	2	16,490	903,840	1	14,840	813,400
49	4	16,180	1,108,610	2	14,570	998,300
59	2	15,880	1,298,590	13	14,290	1,168,570
74	5	15,430	1,570,990	2	13,880	1,413,180
84	86	15,130	1,744,790	22	13,610	1,569,500
105	34	14,970	2,136,490	26	13,480	1,923,840

○ 종후자산 추산액

분양수입 집계표(천원)							수입 총계(천원)
공동주택				근린생활시설 등		합 계	
조합	일반분양	임대(의무)	임대(소형)	조합	일반		
105,376,610	239,386,850	4,419,220	5,657,340	12,133,460	13,487,150	380,460,630	380,460,630

○ 총사업비 추산액

항 목	금액(천원)	구성비	포함 내용
공사비	156,825,270	61.51%	건축 및 부대시설 공사비, 건축물철거비
보상비	19,407,413	7.61%	청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	4,327,280	1.70%	추진위·조합 운영, 소송비용 등
설계비	2,520,852	0.99%	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 기타 설계용역관련비용 등
감리비	2,430,791	0.95%	건축, 전기, 소방 등
부대경비	56,690,189	22.2%	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	12,747,463	5%	기타 향후 청산 시까지의 돌발발생 제비용 등 (총사업비의 약 5%)
총계	254,949,258	100%	

○ 비례율 추정결과

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
122,949,900	380,460,630	254,949,258	102.08%

○ 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 산정

추정 종전가액 (천원)			300,000	400,000	500,000	700,000	1,000,000	2,000,000	3,000,000	5,000,000	7,000,000
변동률			102.08%								
예상권리가액(천원)			306,240	408,320	510,400	714,560	1,020,800	2,041,600	3,062,400	5,104,000	7,145,600
예상추정 분담금	39TY	813,400	507,160	405,080	303,000	98,840	-207,400	-1,228,200	-2,249,000	-4,290,600	-6,332,200
	49TY	998,300	692,060	589,980	487,900	283,740	-22,500	-1,043,300	-2,064,100	-4,105,700	-6,147,300
	59TY	1,168,570	862,330	760,250	658,170	454,010	147,770	-873,030	-1,893,830	-3,935,430	-5,977,030
	74TY	1,413,180	1,106,940	1,004,860	902,780	698,620	392,380	-628,420	-1,649,220	-3,690,820	-5,732,420
	84TY	1,569,500	1,263,260	1,161,180	1,059,100	854,940	548,700	-472,100	-1,492,900	-3,534,500	-5,576,100
	105TY	1,923,840	1,617,600	1,515,520	1,413,440	1,209,280	903,040	-117,760	-1,138,560	-3,180,160	-5,221,760

※분담금 추산액 = 추산권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추산액(b) -권리자 분양가 추산액

※추정비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100%

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

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	소로	3	20	6	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로		서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	20	6~8	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로			
기정	소로	3	24	6	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로		서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	24	6~8	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로			

※ ( )는 내방역 역세권 활성화사업 대상지에 해당함

▮ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-20	소로3-20	- 일부구간 도로확폭 (B=6m →8m)	- 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교행을 위하여 확폭
소로3-24	소로3-24	- 일부구간 도로확폭 (B=6m →8m)	- 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교행을 위하여 확폭

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	계획면적(㎡)	비고
신설	관리사무소		서초구 방배동 874-11번지 일원	43.64	지상1층
	주민공동시설	소 계		662.10	지상4층
		주민운동시설		186.30	
		커뮤니티 룸		50.40	
		주민회의실		88.48	
		주민도서관		256.53	
		독서실		80.39	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준”에 따라 설치

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	5,076.4	획지	4,898.1	서초구 방배동 872-11 번지 일원	19	-	-	19	-	-

8. 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준(허용)	상한		
신규	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	5,076.4	획지	4,898.1	서초구 방배동 872-11 번지 일대	공동주택, 업무·근린생활시설	60 이하	250 이하	700 이하	120이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

◦「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함 (전용면적 85㎡ 이하)
◦「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함
◦주택공급계획 : 252세대(임대주택 포함)
◦건립규모 및 비율(전용면적 기준)

구 분		세대수	비율(%)	비 고
합 계		252세대	100.0	공공임대주택 53세대 포함
분양주택	소 계	199세대	79.0	
	40㎡미만	3세대	1.2	
	40~60㎡미만	21세대	8.3	
	60~85㎡미만	115세대	45.6	
	85㎡초과	60세대	23.8	
공공임대주택	소 계	53세대	21.0	
	40㎡미만	13세대	5.2	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택
	40~60㎡미만	24세대	9.5	역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택
	60~85㎡이하	16세대	6.3	

완화사항

◦ 용도지역 변경: 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(도로 제외)
※ 방배지역중심인 대상지에 대하여 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 역세권 활성화사업 시행을 위한 용도지역 변경(도로 제외)
◦「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 용적률 적용 기준(의무사항)준수에 따른 용적률 완화
◦ 기준(허용)용적률 250% 이하 → 상한용적률 700.0% 이하

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	◦간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m ◦이면도로 도로경계선으로부터 2~3m
기타사항에 관한 계획	대지 내 공지	◦공개공지 : 일반인에게 상시개방(지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치 「서울시 건축조례」에 따라 대지면적의 10% 이상 확보 ◦전면공지 : 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m 보도형 전면공지 동·서측 이면도로 도로경계선으로부터 2m 보도형 전면공지 북측 이면도로 도로경계선으로부터 1m 차도형, 2m 보도형 전면공지 ◦공공보행통로 : 일반인에게 상시개방(폭원 6m 이상, 유효높이 8m이상)
	교통처리계획	◦간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로)

9. 공공기여 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(공동주택 등)</td><td>공공시설
(대지지분,
건축물 포함)</td><td>신설
정비기반시설
(도로)</td><td>신설
정비기반시설 내
국·공유지</td><td>택지 내
용도폐지 되는
기존 기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>5,076.4</td><td>4,898.1</td><td>1,577.08</td><td>178.3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기준/상한
용적률</td><td colspan="6">- 기준(허용)용적률 = 250%
- 상한용적률 = 700%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">- 공공시설 부지 제공면적(순무담 면적) = ① + ② + ③</td></tr>
<tr><td>①
정비기반시설
(무상귀속 및
무상양여 면적)</td><td colspan="5">- 도로(정비기반시설)
▸ 도로 무상귀속 면적 : 178.3㎡
순부담 면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
= 178.3㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 178.3㎡(순부담 면적)
▸ 가중치 적용 공공기여량 : 178.3㎡×(250/700) = 63.68㎡</td></tr>
<tr><td>②
기타시설
(공공시설)</td><td colspan="5">- 기타시설(공공기여시설)
▸ 공공시설(업무시설, 운동시설) 면적
㉠ 업무시설 : 505.97㎡(대지지분 186.46㎡+환산부지면적 319.52㎡)
㉡ 운동시설 : 531.08㎡(대지지분 186.82㎡+환산부지면적 344.26㎡)</td></tr>
<tr><td>③공공임대주택</td><td colspan="5">- 공공임대주택 기부채납 면적: 건축물 대지지분 476.35㎡</td></tr>
<tr><td>공공기여율
(순부담률)</td><td colspan="6">- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름
- 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산)
={(700%-250%)/700%} × 1/2 = 32.15% 이상 ≤ 계획 32.19%</td></tr>
<tr><td>기부채납
공공시설
부담에 관한
계획</td><td colspan="6">■ 기부채납 공공시설 건축물 내용
<table>
<tr><th>구분</th><th>세부명칭</th><th>위치</th><th>층
(전용층)</th><th>면적</th><th>비고
(관리청)</th></tr>
<tr><td>공공임대
업무시설</td><td>먹거리
창업센터</td><td rowspan="3">내방역 역세권
활성화
도시정비형
재개발정비구역 내</td><td>지상2-3층</td><td>전용면적: 1,238.24㎡
연면적: 2,192.78㎡</td><td>건축물
(서울시)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
체육시설</td><td>스쿼시장</td><td>지상1층</td><td>전용면적: 387.31㎡
연면적: 794.37㎡</td><td rowspan="2">건축물
(서초구)</td></tr>
<tr><td>클라이밍장</td><td>지하1층</td><td>전용면적: 746.28㎡
연면적: 1,402.71㎡</td></tr>
</table>
1) 공공임대업무시설(먹거리창업센터)의 관리청은 서울시로 하며, 서울시장이 운영 및 관리함
2) 공공체육시설(스쿼시, 클라이밍장)의 관리청은 서초구로 하며, 서초구청장이 운영 및 관리함
3) 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
4) 향후 서울시·서초구 운영부서의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부명칭은 변경될 수 있음</td></tr>
</table>

10. 임대주택 건설에 관한 계획

○ 모든 공공임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.(필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.)

○ 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)

○ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

<table>
<tr><td>계획기준</td><td colspan="4">◦ 정비사업(재개발사업)에 따른 의무 공공임대주택 건설
▸「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율」 (국토부고시 제2020-528호, 2020. 7. 22.) 제4조 제6항 및 제7항 및 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따른 의무 공공임대주택 확보
- 재개발사업의 임대주택 건설비율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항 제2호에 따라 상업지역에서는 5%로 함
- 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
◦ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택 건설
▸「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td colspan="4">◦ 공공임대주택 건설계획: 총 53세대(연면적 6,862.05㎡)
▸ 정비사업에 따른 공공임대주택: 총 13세대(연면적 1,260.03㎡)
▸ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택: 총 40세대(연면적 5,602.03㎡)
- 전체 공공기여량(1,577.08㎡)의 30.20%에 해당하는 공공임대주택 대지지분 476.35㎡ 공급</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건립규모
(전용면적)</td><td colspan="3">임대주택 건설계획(안)</td><td rowspan="2">비율</td></tr>
<tr><td>합계(세대수)</td><td>정비사업에 따른 의무 공공임대주택(세대수)</td><td>역세권활성화사업에 따른 공공임대주택(세대수)</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>53</td><td>13</td><td>40</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>40㎡ 이하</td><td>13</td><td>13</td><td>-</td><td>24.5%</td></tr>
<tr><td>59㎡ 이하</td><td>24</td><td>-</td><td>24</td><td>45.3%</td></tr>
<tr><td>74㎡ 이하</td><td>6</td><td>-</td><td>6</td><td>11.3%</td></tr>
<tr><td>84㎡ 이하</td><td>10</td><td>-</td><td>10</td><td>18.9%</td></tr>
</table>

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

11. 정비사업시행 예정시기

실행방법	실행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발정비사업	구역지정 후 4년 이내	내방역 역세권 활성화사업 조합 또는 신탁업자	증) 199세대 (현황:53세대, 계획:252세대)	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정함

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
범죄예방 설계	◦어둠이 없는 적합한 조명설계를 통한 범죄예방 - 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 - 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 - 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 ◦방범용 CCTV는 사각지대에 1개소 이상 설치	-
영역성 강화	◦특정 지역에 대한 공적·사적 공간을 구분하여 안정감을 느낄 수 있도록 함 ◦주 출입구 및 지하주차장 내 출입차단기를 설치	

14. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	생활환경	◦보도, 공공보행통로 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 ◦청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	-
	사업시행시 환경영향	◦대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	화재	◦건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 ◦관할소방서와의 사전협의를 통해 피난·방화시설(피난계단, 방화구획 등) 및 스프링클러 설비 등을 설치	
	수재해	◦지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	
	교통	◦재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획		◦스트로브잣나무, 단풍나무, 소나무, 벚나무 등 분포 ◦식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 조경 내 재식하는 방안 검토	

15. 세입자 주거대책

○ 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원

○ 또한 「도시 및 주거환경정비법」,「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정

○ 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정(53세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

16. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	○	◦ 비오톱유형평가 5등급 및 상업 및 업무지비오톱, 평가제외 등급 ◦ 주요 동식물상의 서식처 없음	◦ 녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 소생태계 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	◦ 녹지면적, 녹지모양, 내·외연결성 등 검토하여 녹지공간 적정 확보	◦ 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네트워크 구축
생활환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦ 절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	◦ 주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	◦ 토지이용현황 및 용도지역 등 조사 - 대상지 전역 제3종일반주거지역	◦ 상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	◦ 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	◦ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	◦ 토양측정망을 참조한 결과 토양오염 우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	◦ 폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3.물순환 (생태면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	◦ 대상지 내로 기존 건축물이 운영중 ◦ 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 ◦ 공사시 토사유출 경미 ◦ 운영시 오수발생	◦ 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용 계획 ◦ 가배수로 등 토사유출 저감 계획 ◦ 기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	◦ 도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	◦ 바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지발생 경미	◦ 비산방진망, 살수, 세륜 · 세차시설 설치 등 저감방안 수립 ◦ 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.온실가스	온실가스배출 최소화	○	◦ 1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	◦ 온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7.친환경적 자원순환(폐기물)	폐기물발생량 최소화	-	◦ 투입장비에 의한 폐유발생 ◦ 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 ◦ 운영시 생활폐기물 발생	◦ 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 ◦ 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	◦ 과다한 에너지 사용 없음	◦ 에너지절약형 설비기기 도입
		에너지효율 극대화	○	◦ 신재생에너지 이용 계획 등 에너지 효율 향상	◦ 에너지 절약형 건축물 설계 기법 (태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획
	9.소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦ 공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 ◦ 운영시 교통소음 발생	◦ 가설방음판넬 설치, 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	10.휴식 및 여가공간	양질의 휴식 · 여가공간 확보	○	◦ 대상지내 휴식 · 여가공간은 없음	◦ 부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식 · 여가 공간 조성
	11.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	×	◦ 대상지 북서~북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 입지 - 주거지 일조 부영향 지점 발생	◦ 북측 저층주거지에 부영향을 최소화 건축계획 수립
	12.보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	◦ 대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	◦ 부지내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보
		자전거전용 도로계획수립	×	◦ 대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
		자전거보관소	○	◦ 자전거도로 보관소 설치 검토	◦ 단지내 자전거보관소 설치

2 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획) 결정(변경)조서 : 관계도서 참조

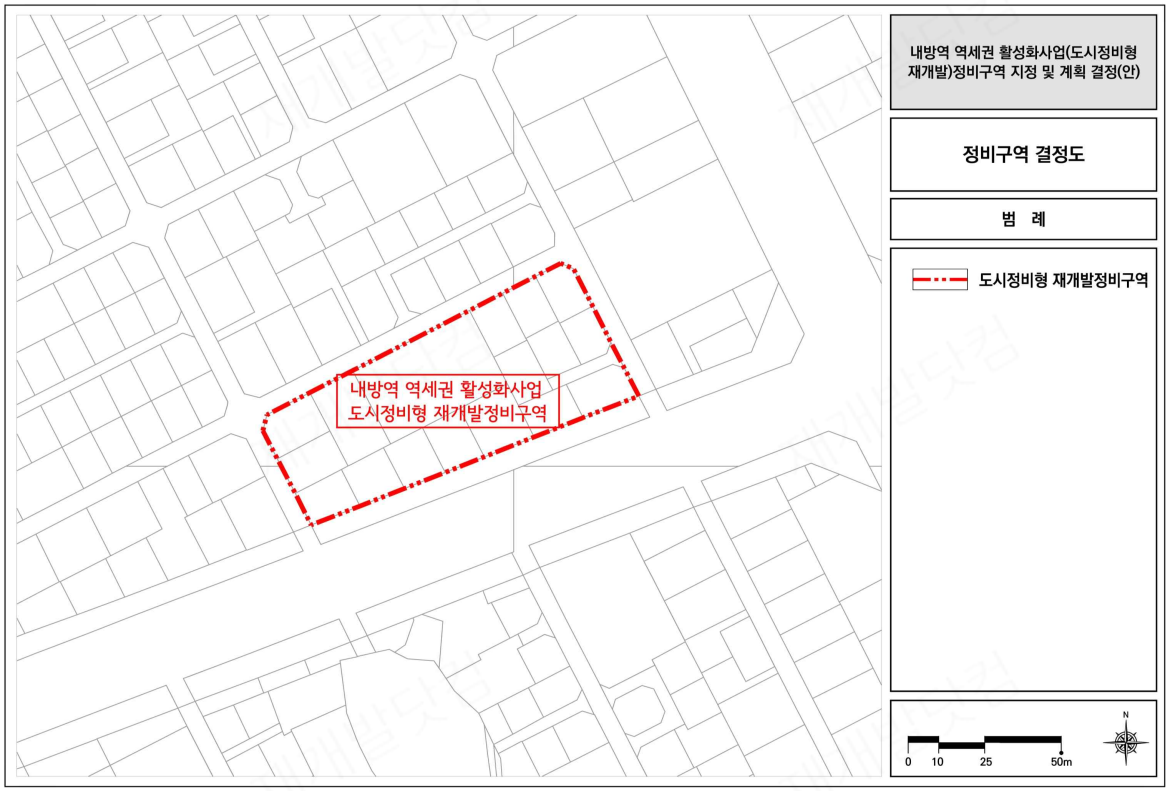
3 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획 특별계획구역2 세부개발계획) 결정(변경)조서 : 관계도서 참조

Ⅳ. 관계도서 : 생략(기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도면 참조)

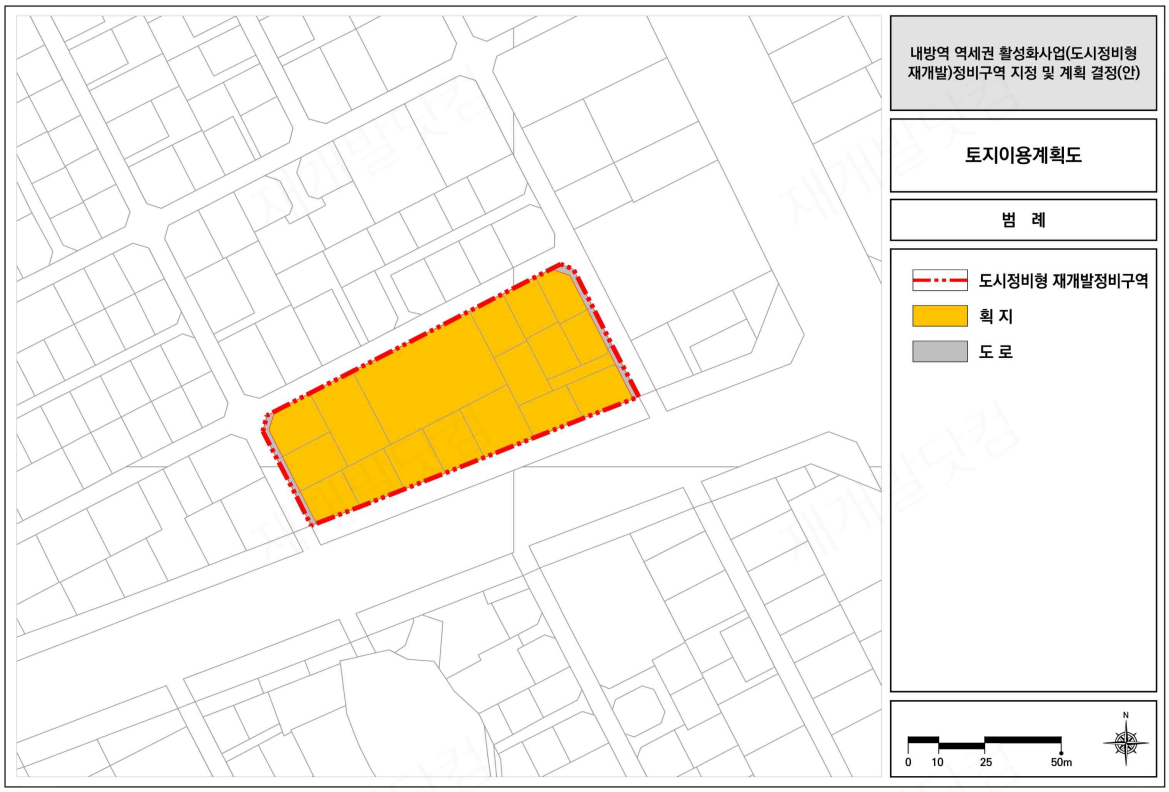
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

▣ 내방역 역세권 활성화(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 계획 결정도

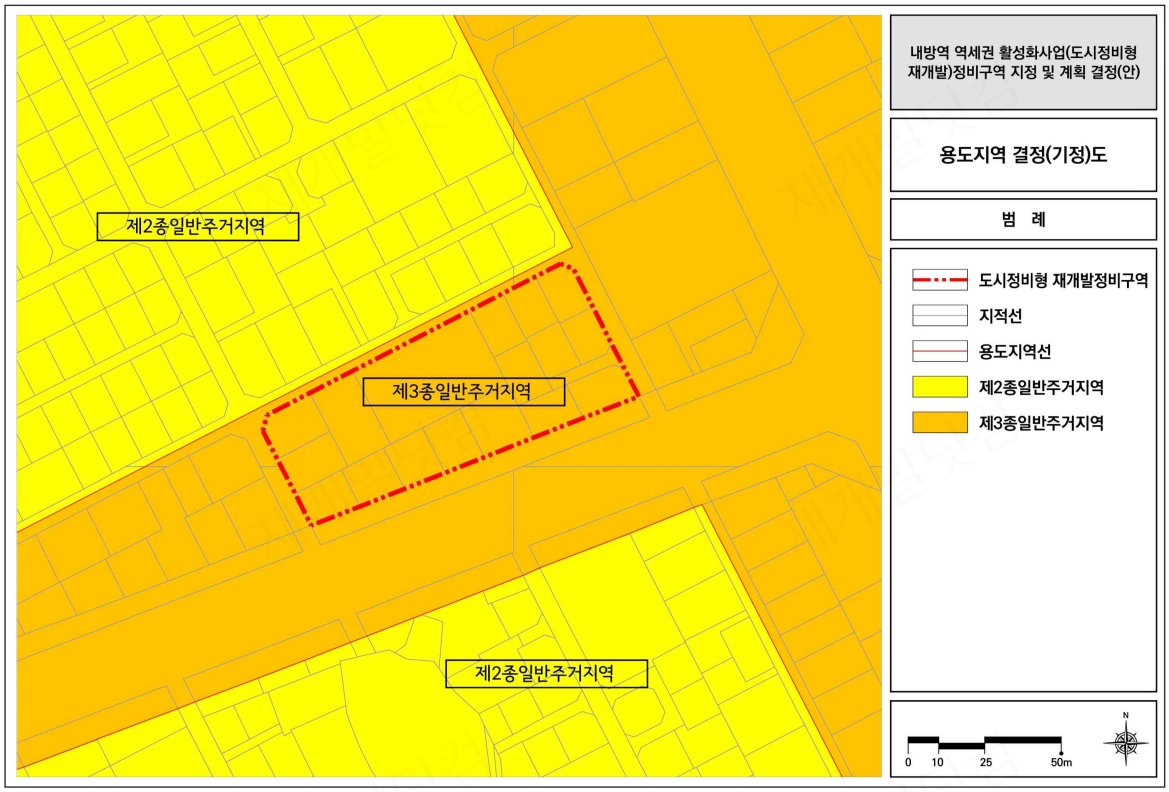
○ 정비구역 결정도



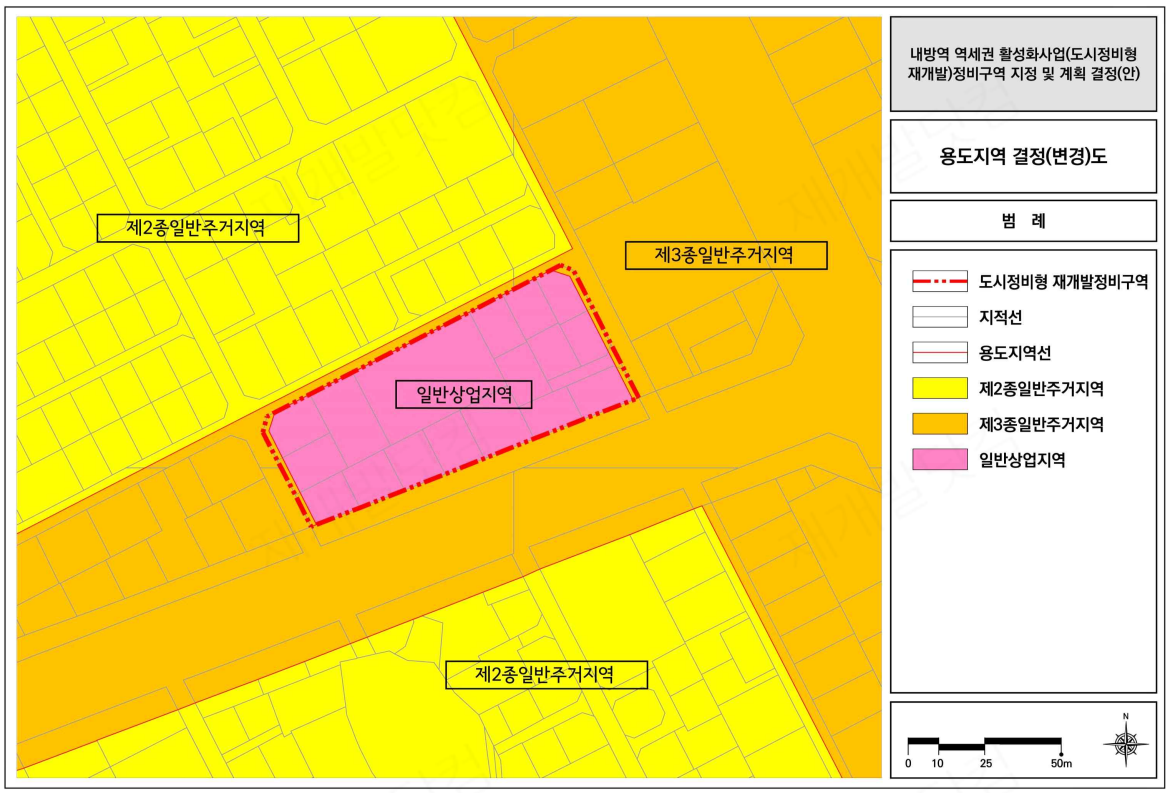
○ 토지이용계획(안)도



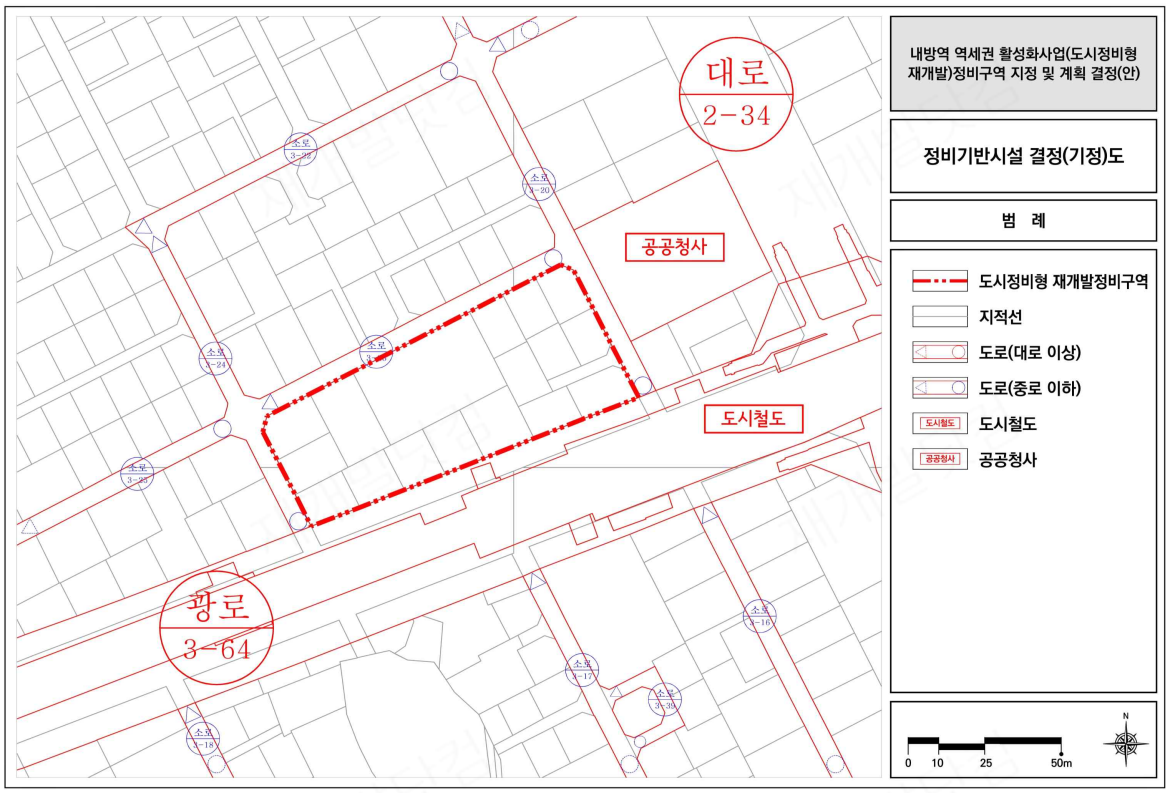
○ 용도지역 결정(기정)도



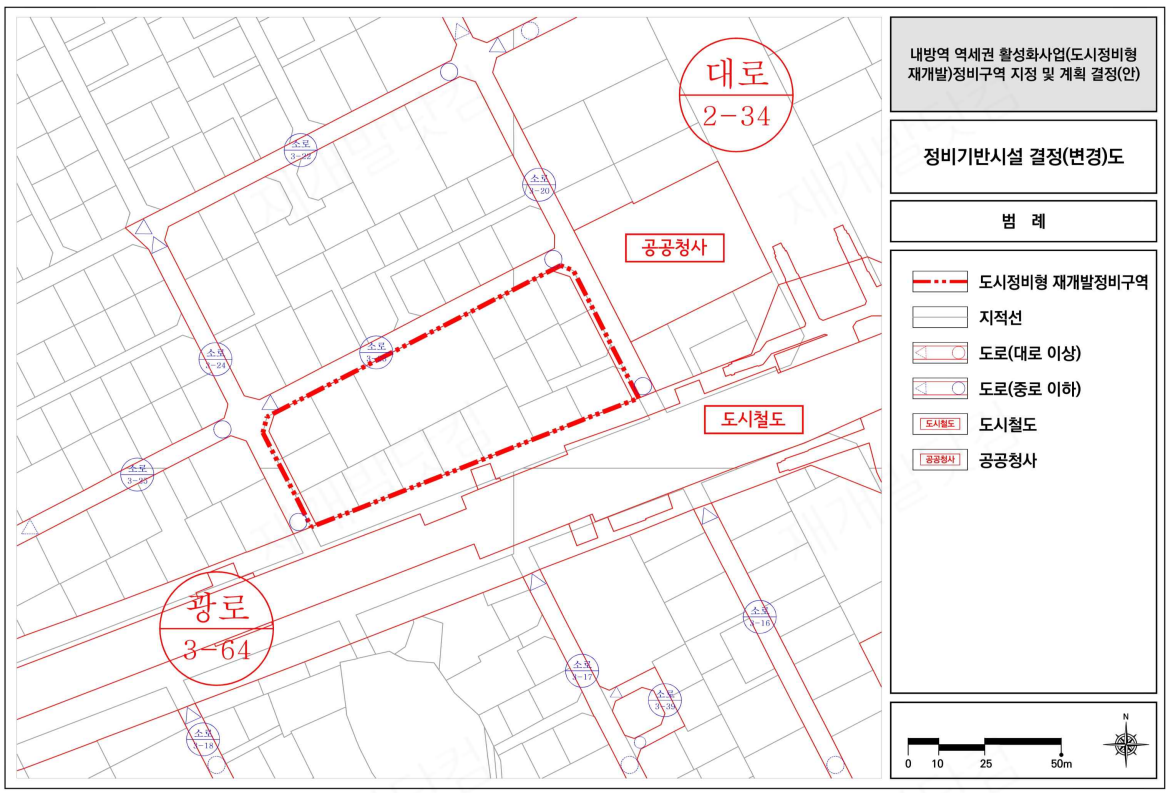
○ 용도지역 결정(변경)도



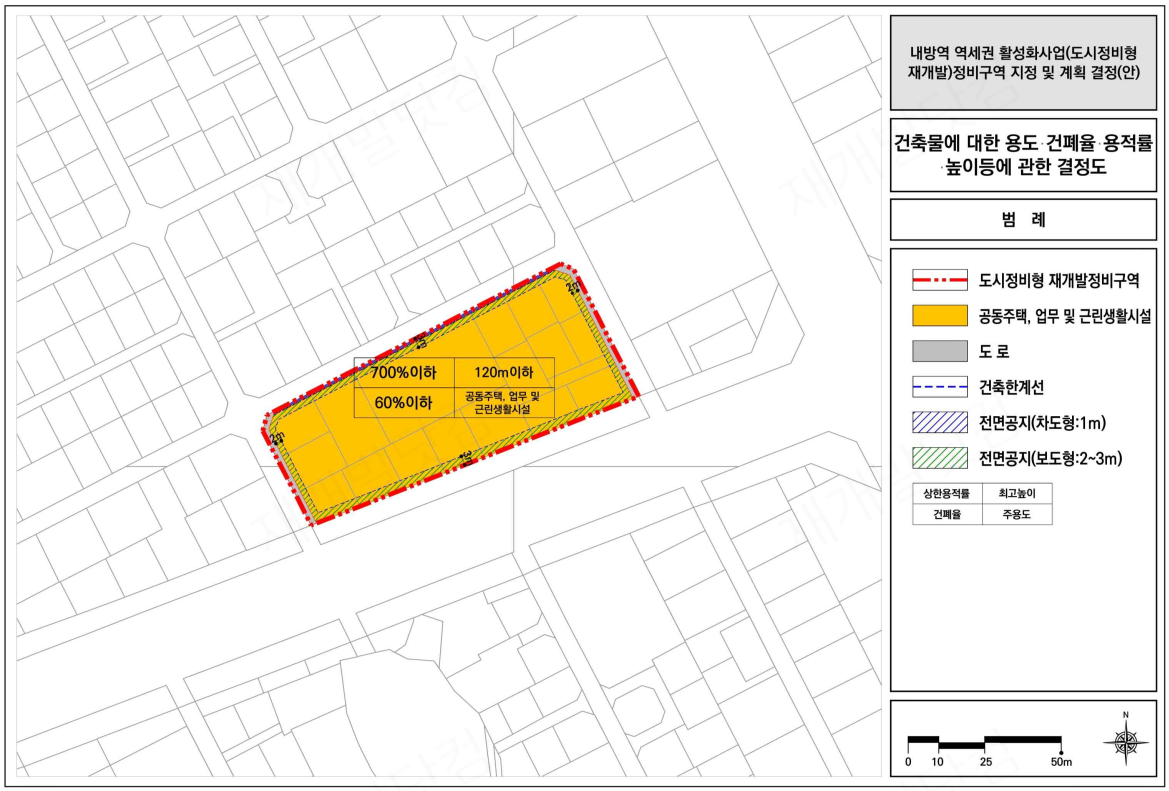
○ 정비기반시설 결정(기정)도



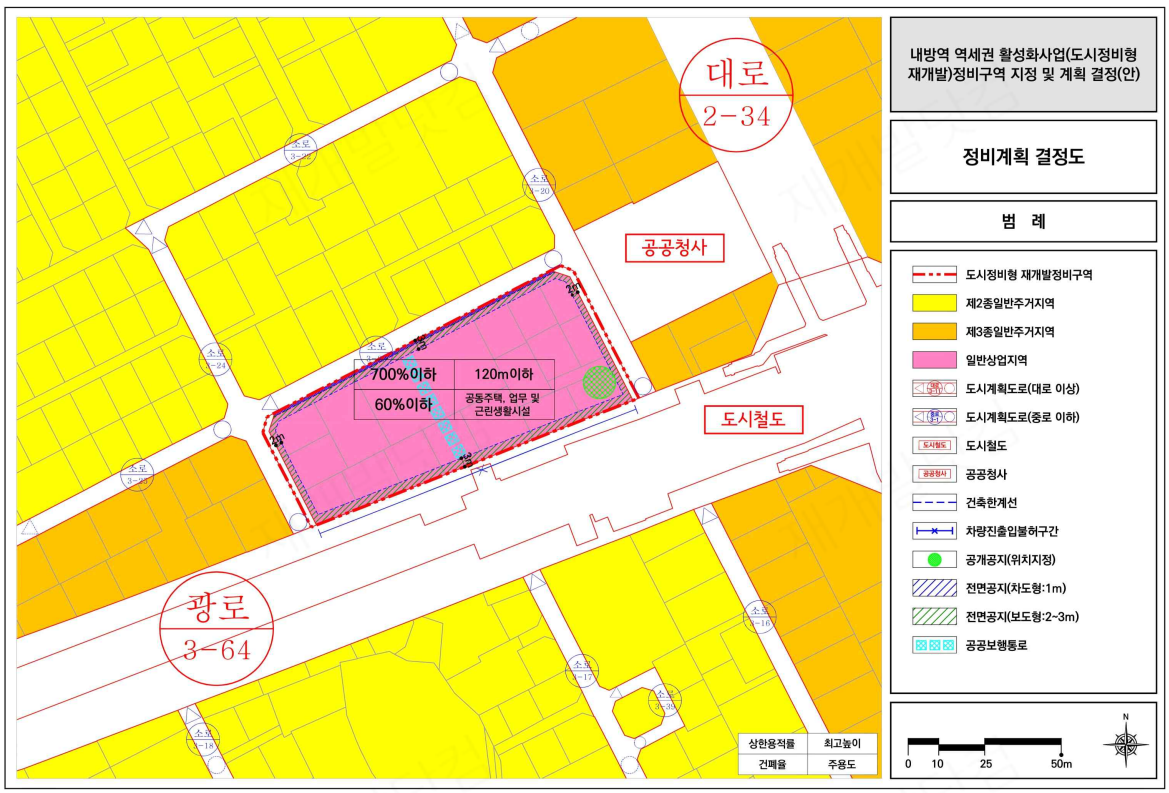
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도

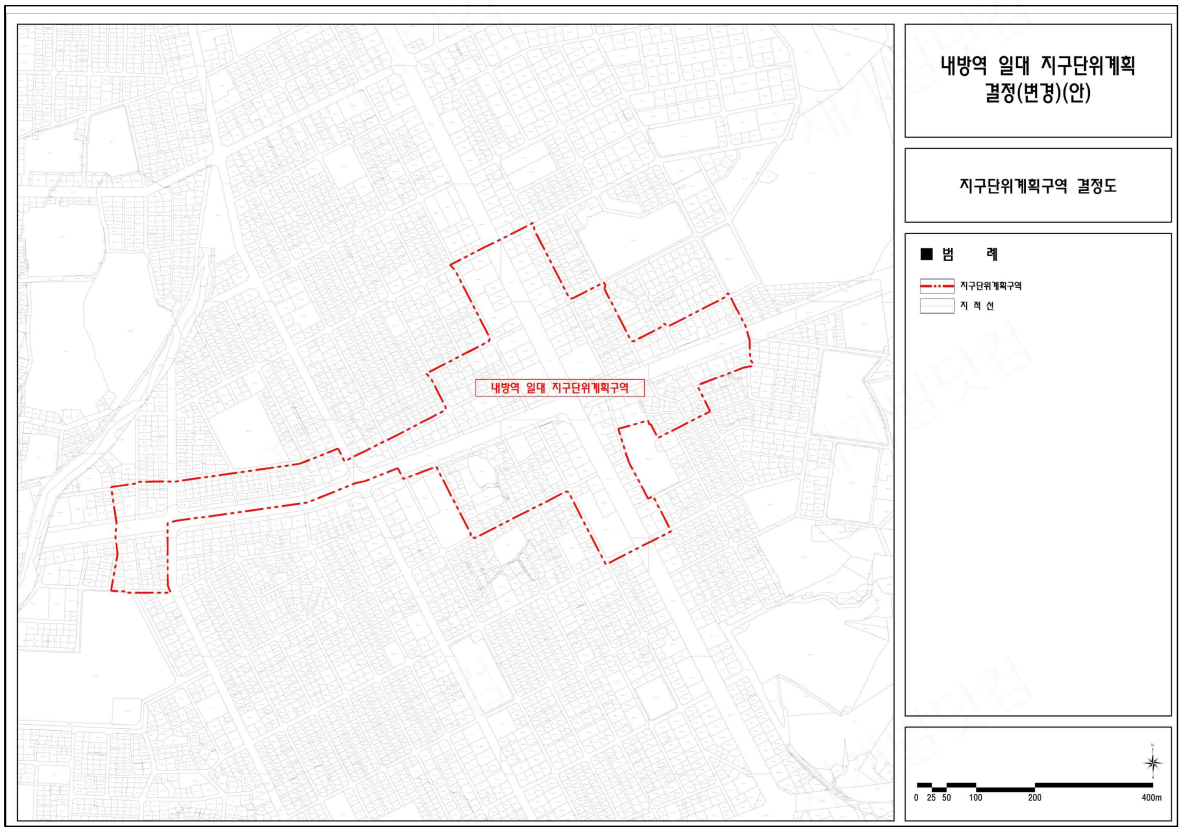


○ 정비계획 결정도

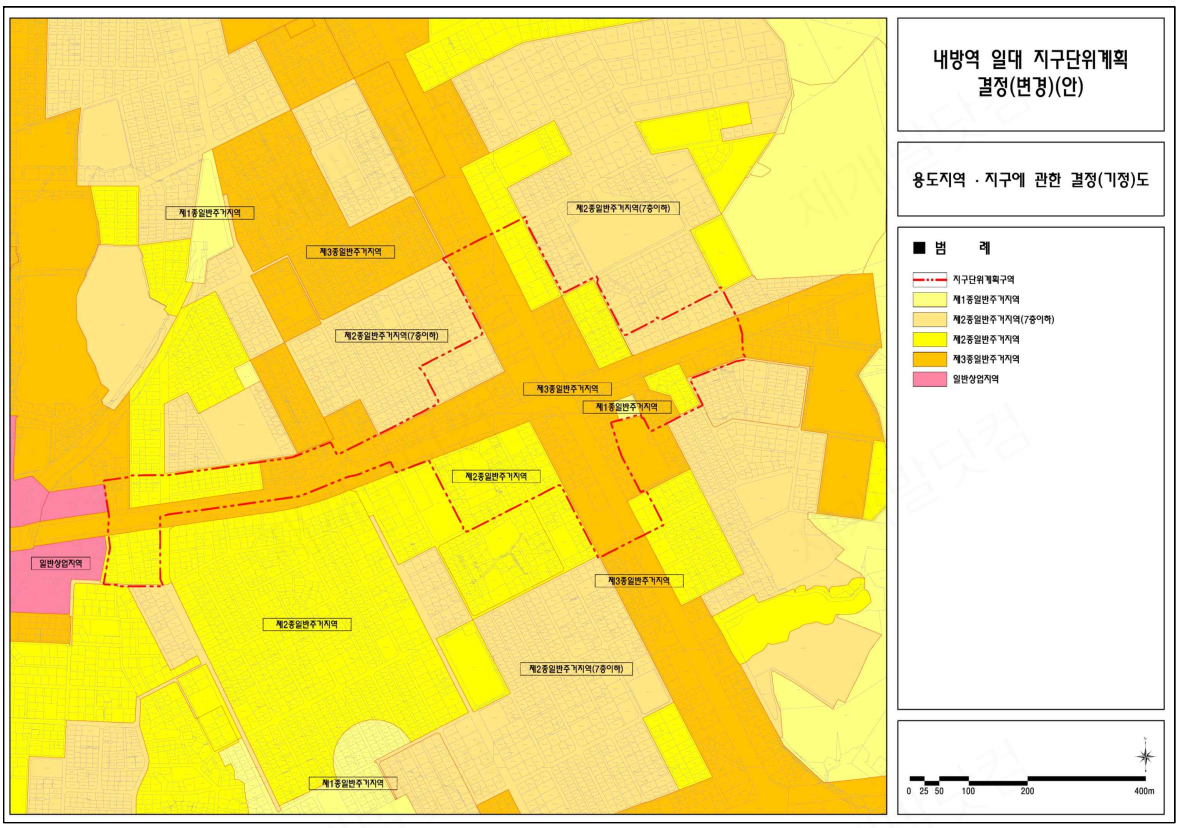


▣ 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획) 결정(변경)도

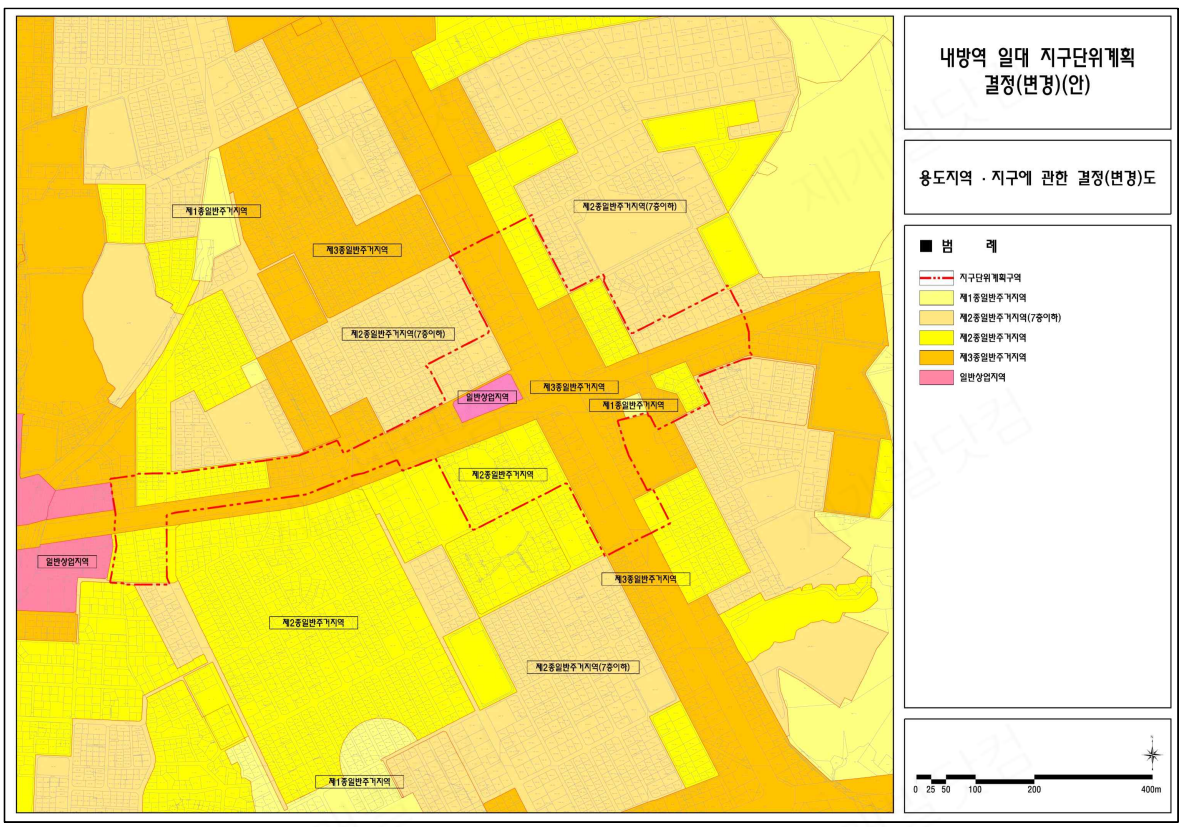
○ 지구단위계획 결정도



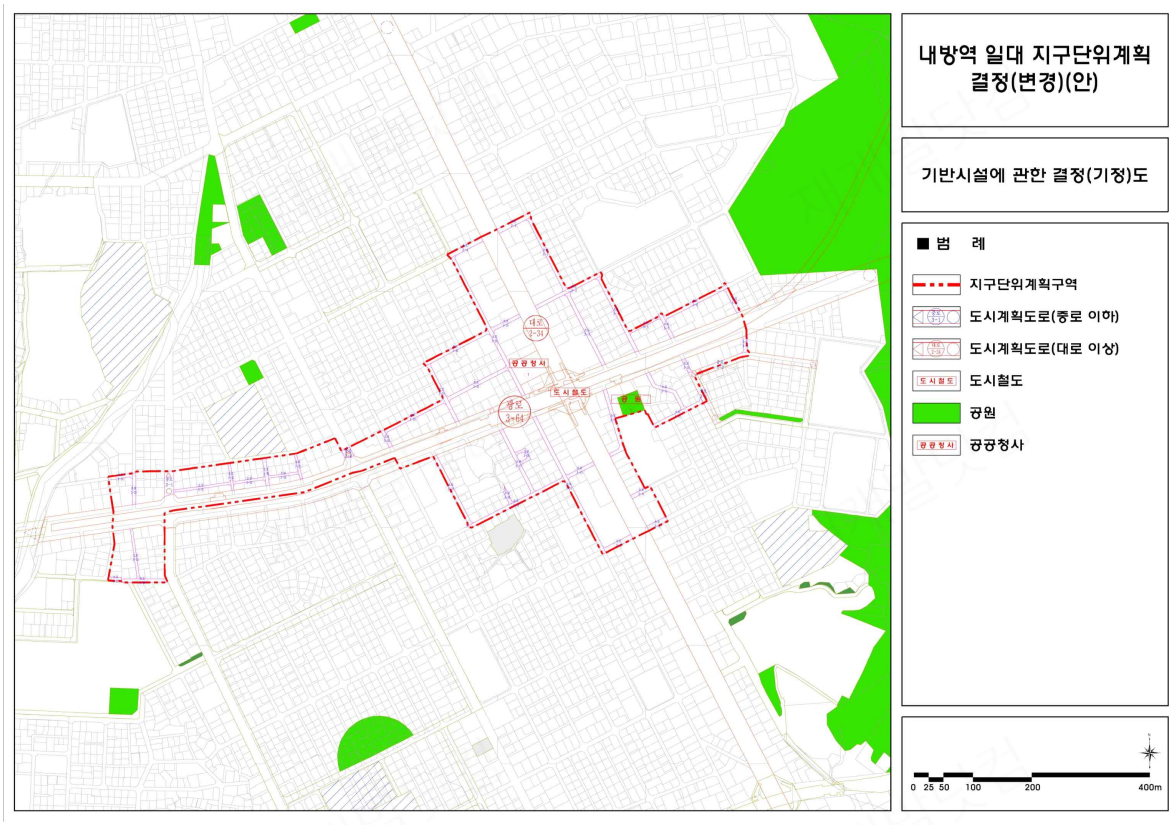
○ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



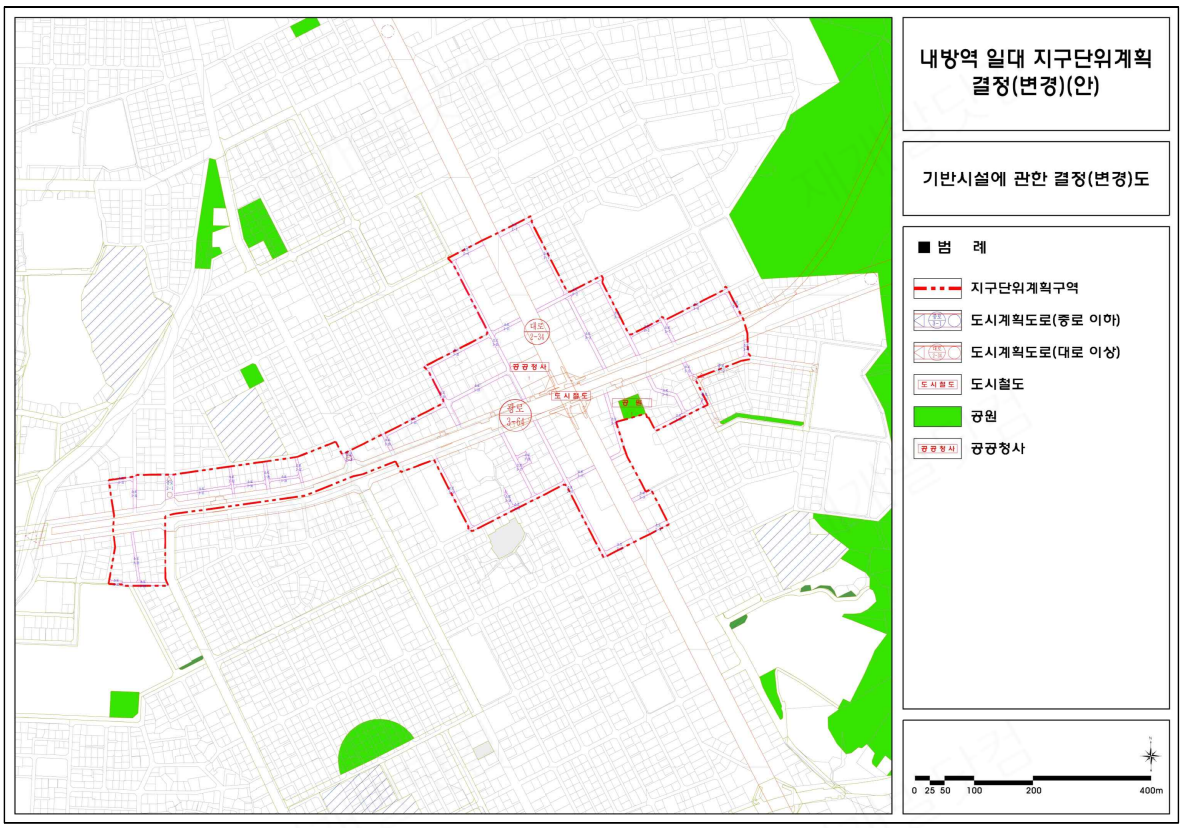
○ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



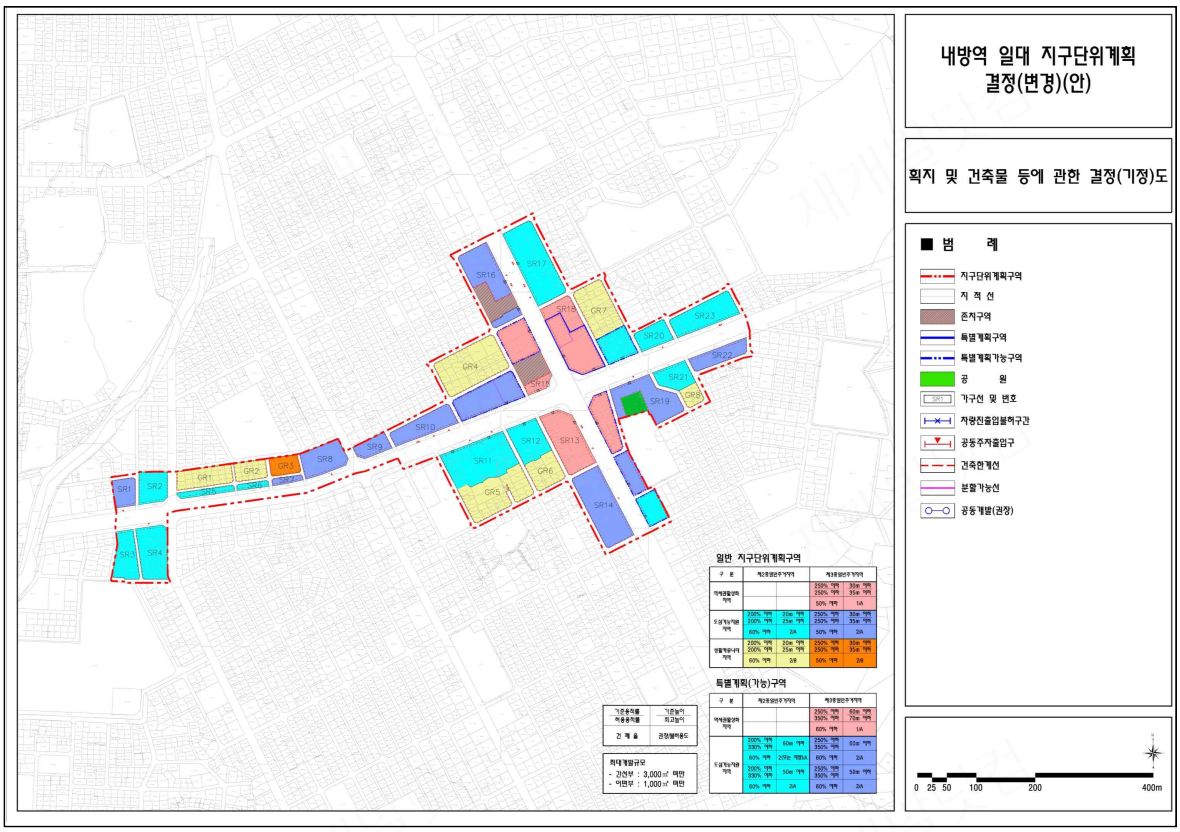
○ 기반시설에 관한 결정(기정)도



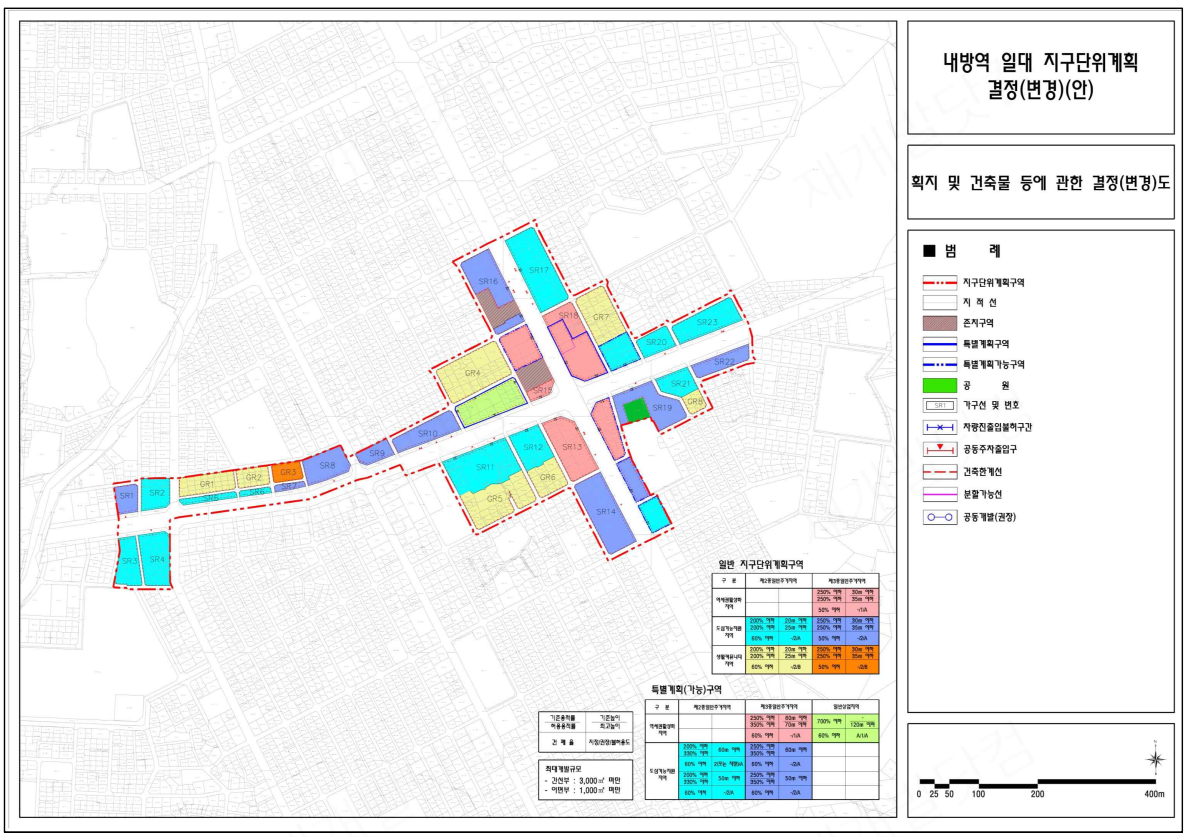
○ 기반시설에 관한 결정(변경)도



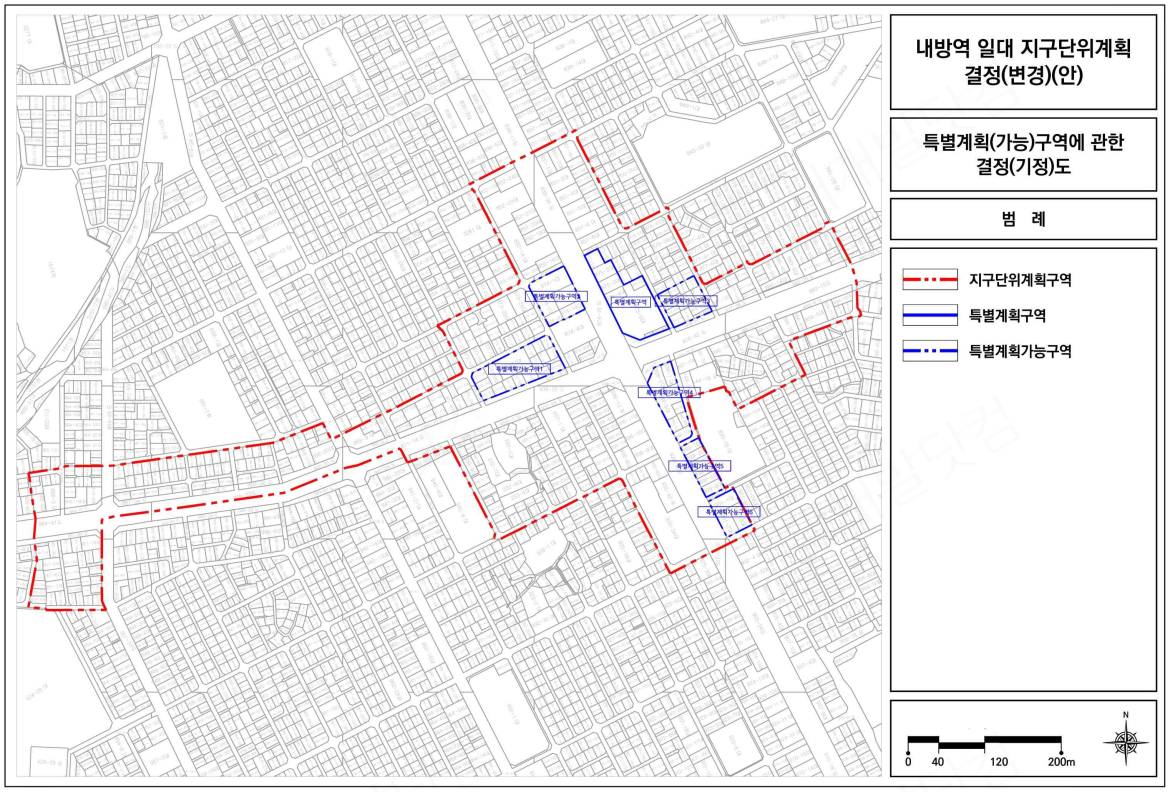
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



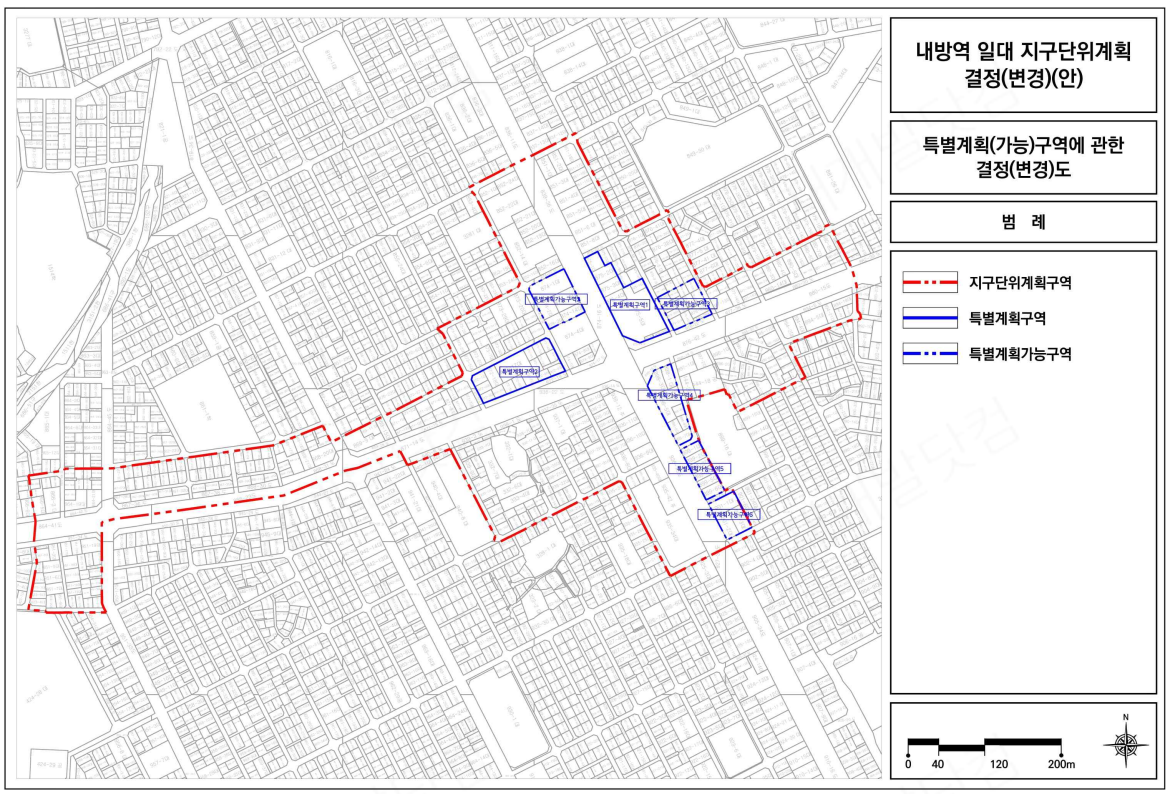
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



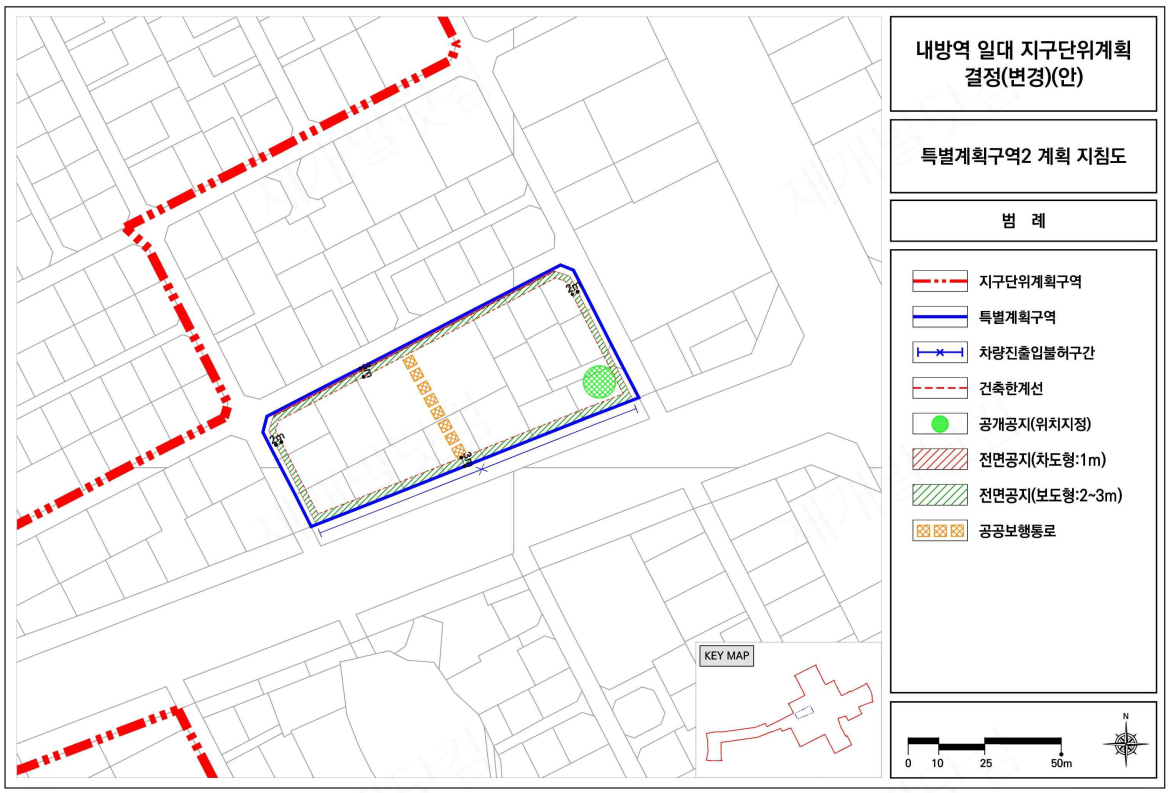
○ 특별계획구역 결정(기정)도



○ 특별계획구역 결정(변경)도

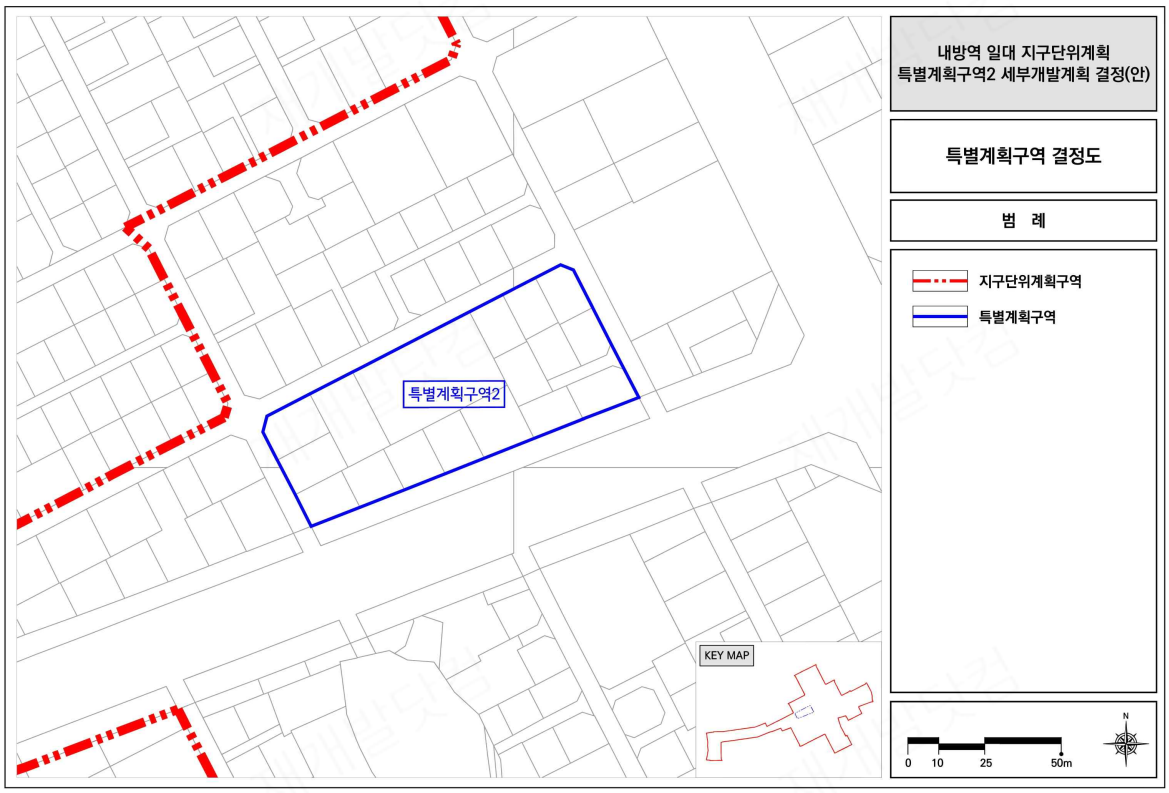


○ 특별계획구역2 계획 지침도

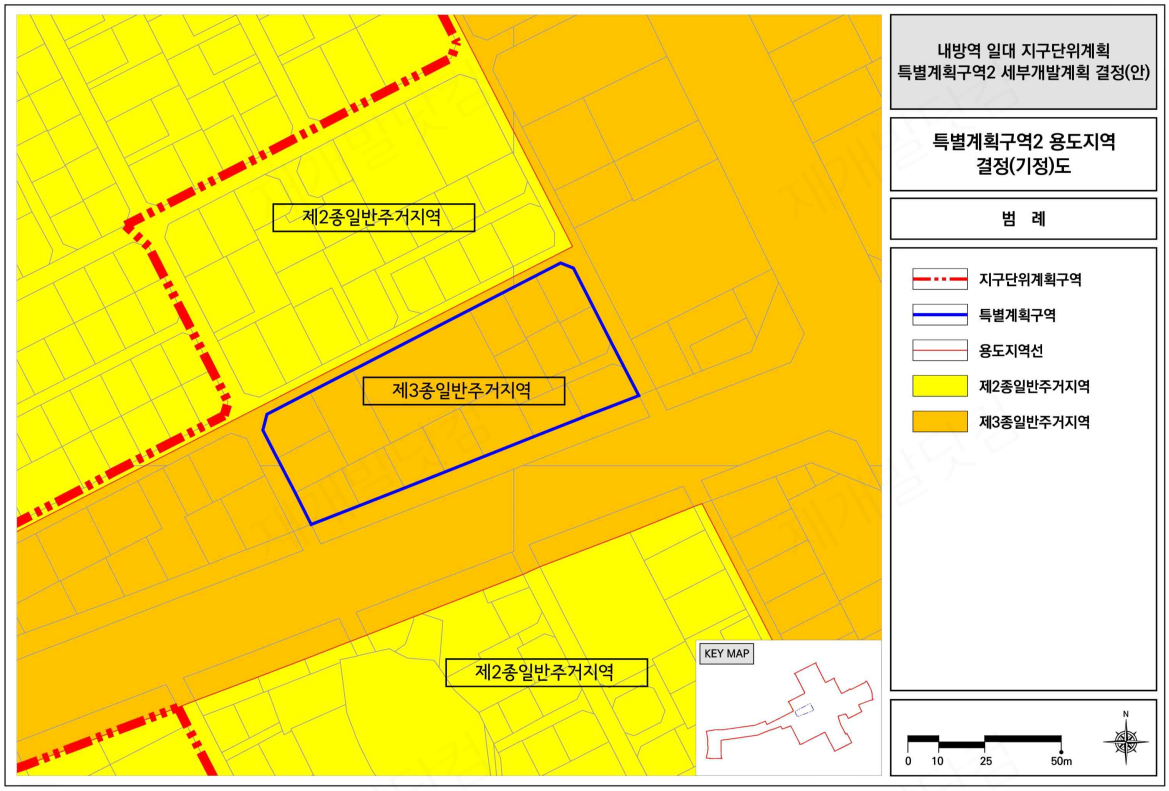


▣도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획 특별계획구역2 세부개발계획) 결정(변경)도

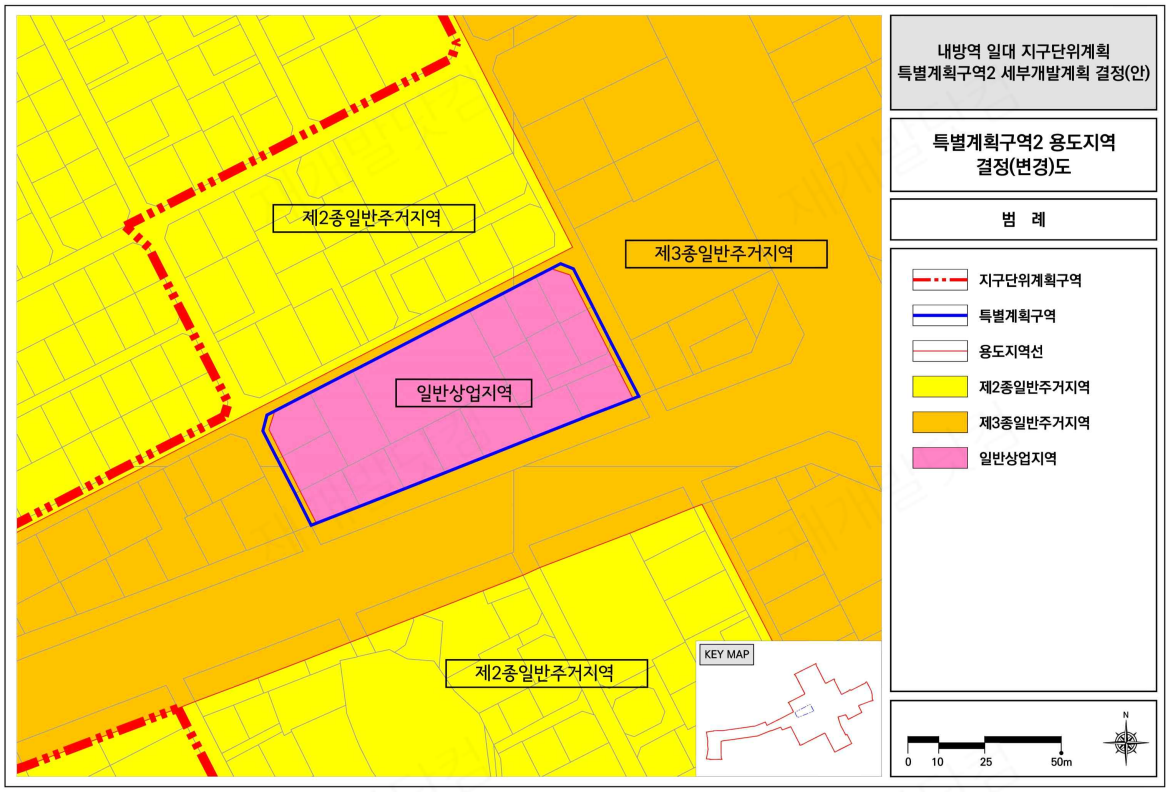
○ 특별계획구역 결정도



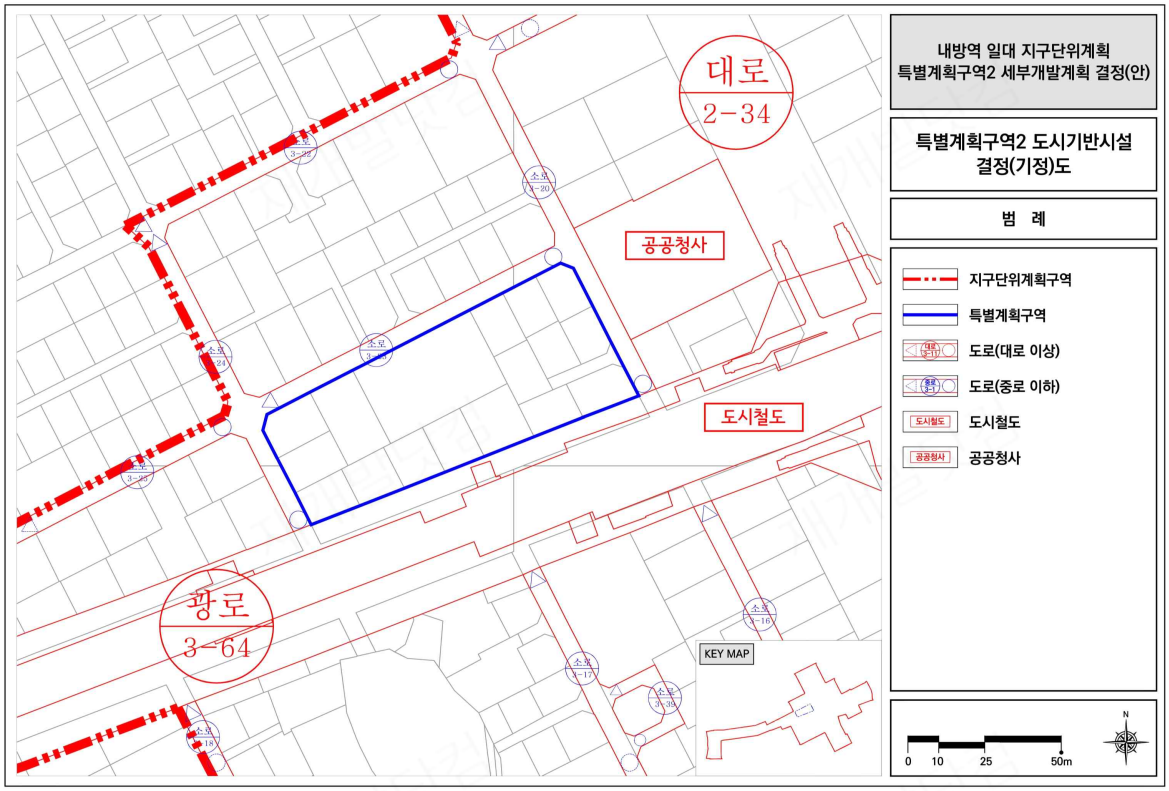
○ 특별계획구역2 용도지역 결정(기정)도



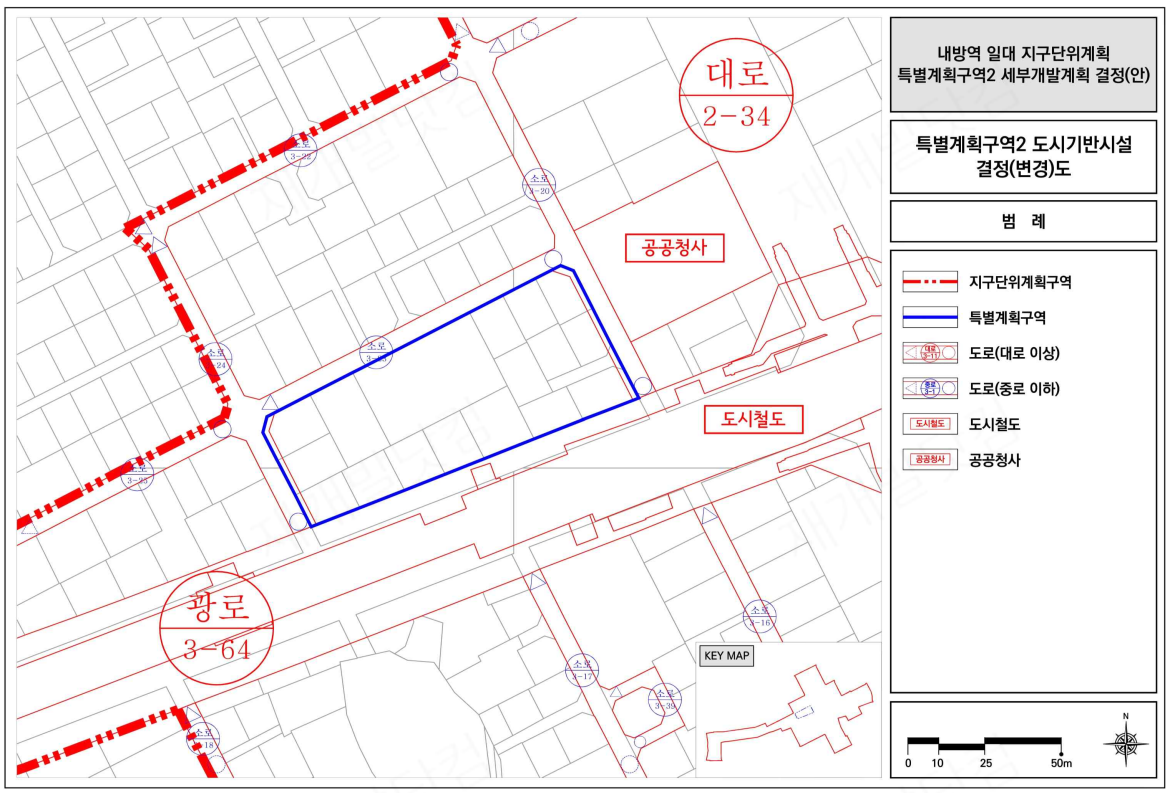
○ 특별계획구역2 용도지역 결정(변경)도



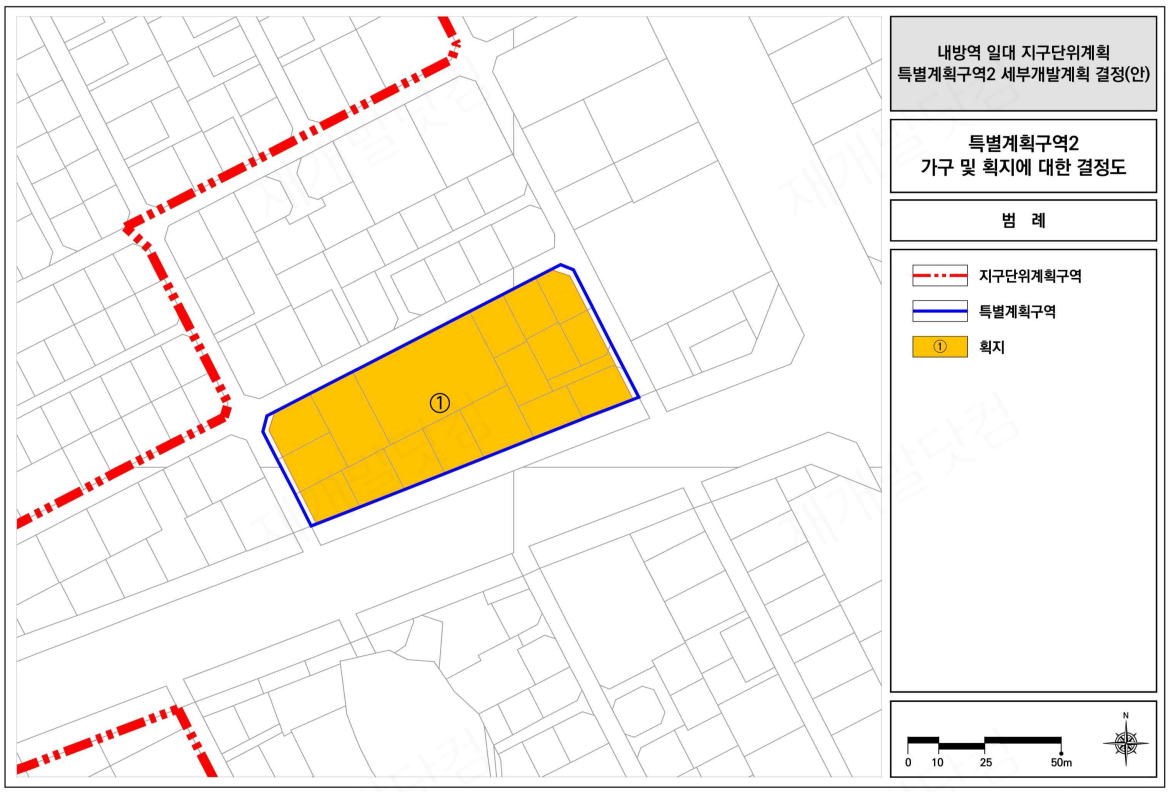
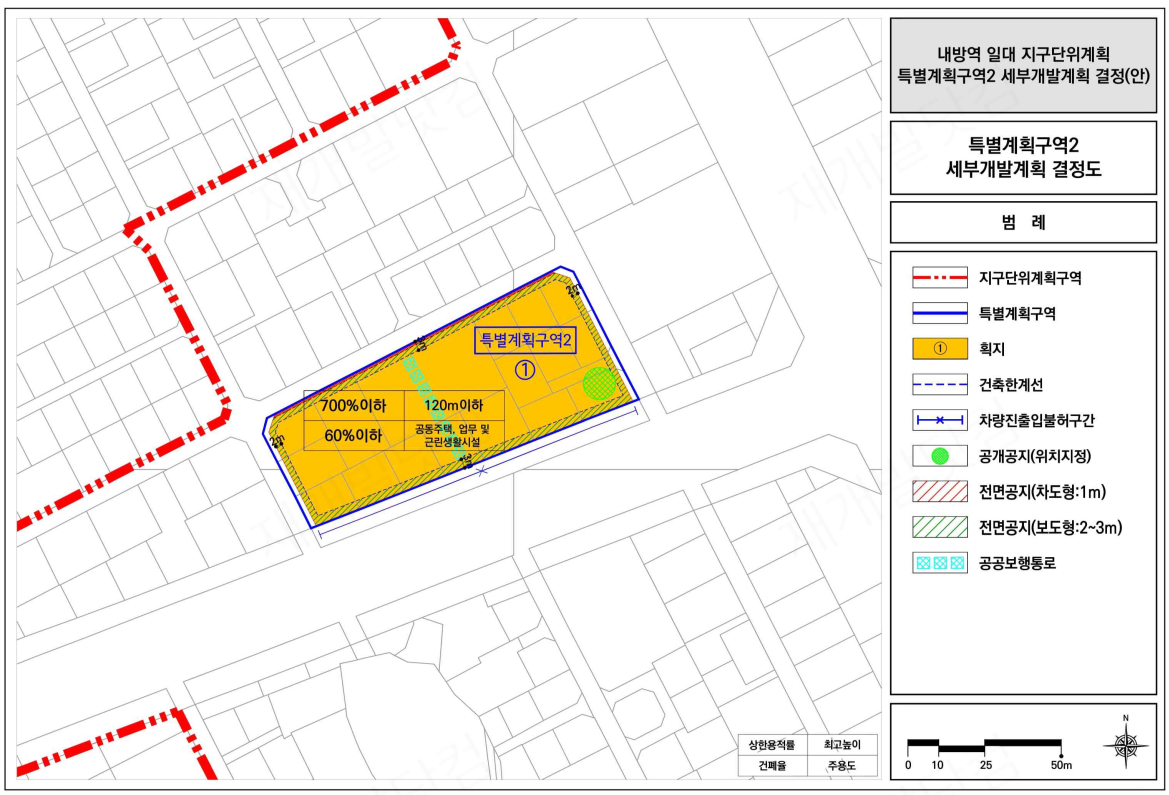
○ 특별계획구역2 도시기반시설 결정(기정)도



○ 특별계획구역2 도시기반시설 결정(변경)도



○ 특별계획구역2 가구 및 획지에 대한 결정도



○ 특별계획구역2 세부개발계획 결정도