

공 고

◆구로구공고 제
2023-1273호

개봉3 재건축 정비구역지정 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 구로구 고척동 311-14번지 일대 개봉3 재건축 정비구역지정 및 정비계획 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 구로구청 주택과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 구로구청 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 28일

서울특별시 구로구청장

가. 공람기간 : 2023. 06. 28. ~ 2023. 07. 28.

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 구로구청 주택과 (☎02-860-2381)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 공람내용에 관하여 공고시 생략 되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람할 수 있습니다.

마. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)

1) 정비구역지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경(안)	
변경	개봉3 재건축 정비구역	구로구 고척동 311-14번지 일원	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	-

2) 토지이용계획

구분	명칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0	-
획지	소계	80,666.5	증) 5,624.2	86,290.7	70.2	-
	획지1	79,601.5	증) 5,312.2	84,913.7	69.0	공동주택
	보류지	1,065.0	증) 312.0	1,377.0	1.1	-
정비 기반 시설 등	소계	35,806.5	증) 880.8	36,687.3	29.8	기부채납
	도로	12,907.5	증) 2,417.1	15,324.6	12.5	
	보행자전용도로	1,152.3	감) 1,152.3	-	-	
	공원1	996.0	증) 147.3	1,143.3	0.9	
	공원2	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	12.5	
	공공청사	3,286.4	감) 3,286.4	-	-	
	공공공지	-	증) 1,899.8	1,899.8	1.5	
	사회복지시설	-	증) 2,936.7	2,936.7	2.4	

3) 용도지역에 관한 계획(변경)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경(안)	
주거지역	합 계	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0
	제1종일반주거지역	20,514.5	감) 1,916.7	18,597.8	15.1
	제2종일반주거지역(7층)	16,357.0	증) 172.8	16,529.8	13.5
	제2종일반주거지역	79,601.5	증) 8,248.9	87,850.4	71.4

주) 향후 측량성과 등에 따라 면적이 변경 될 수 있음

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

■ 도로

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	집산도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	중로	2	-	15-18	집산도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
신설	중로	3	-	12	집산도로	680 (235)	고척동 298	고척동 97-33	일반도로	-	-	-
폐지	중로	3	-	12	특수도로	95	고척동 318-14	고척동 271-71	보행자 전용도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	소로	2	-	8	국지도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반도로	-	-	선형조정
기정	소로	2	-	8	국지도로	95	고척동 164-133	고척동 316	일반도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

■ 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린공원	고척동 266-1 일대	108,120.0 (996.0)	증) 147.3	109,263.3 (1,143.3)	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	②	공원	근린공원	고척동 316-17 일대	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

■ 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
기정	①	공공청사	공공청사	개봉동 465-9 일대	3,286.4	-
변경	①	사회복지시설	종합 사회복지관	고척동 164-23일대	2,936.7	-

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	근린생활시설	획지	1,657.00	감) 57.00	1,600.00	-
	관리사무소		225.00	증) 105.00	330.00	-
	커뮤니티시설		980.00	증) 2,020.00	3,000.00	-
	경로당		354.00	증) 156.0	510.00	-
	어린이놀이터		2,218.00	감) 159.50	2,058.50	-
	어린이집		-	증) 730.00	730.00	-
	주민운동시설		1,513.00	증) 87.00	1,600.00	-
	경비실		75.00	감) 23.16	51.84	-
	문 고		150.00	감) 150.00	-	-
	M D F		60.00	증) 98.00	158.00	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조, 제55조의2 제6항, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4
주) 향후 심의 등 인허가 절차 시 계획면적은 변경 될 수 있음

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

■ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	개봉3 재건축 정비구역	116,473.0	구로구 고척동 311-14 일대	438	-	-	438	-	-
변경	개봉3 재건축 정비구역	122,978.0	구로구 고척동 311-14 일대	438	-	-	438	-	-

■ 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용 도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수/ 평균층수	비 고																																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																																		
기 정	개봉3 재건축 정비구 역	116,473.0	획지 1	79,601.5	고척동 311-14일 대	공동 주택	25.00 % 이하	244.89% 이하	249.83% 이하	평균 18층이하/ 해발고도97.5m이하 (75m)	-																																
변 경		122,978.0	획지 1	84,913.7	고척동 311-14일 대	공동 주택	25.00 % 이하	239.70% 이하	250.00% 이하	평균 23층이하/ 해발고도135.0m이하 (99.3m)	-																																
변 경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>계</td><td>1,728(23)</td><td>증) 449</td><td>2,177(294)</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>346(23)</td><td>증) 555</td><td>901(246)</td><td>41.4</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,096</td><td>증) 52</td><td>1,148(48)</td><td>52.7</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>286</td><td>감) 158</td><td>128</td><td>5.9</td><td></td></tr></table>								구분	세대수			비율(%)	비 고	기정	변경	변경후	계	1,728(23)	증) 449	2,177(294)	100.0		60㎡이하	346(23)	증) 555	901(246)	41.4		60~85㎡이하	1,096	증) 52	1,148(48)	52.7		85㎡초과	286	감) 158	128	5.9	
			구분	세대수			비율(%)	비 고																																			
				기정	변경	변경후																																					
			계	1,728(23)	증) 449	2,177(294)	100.0																																				
			60㎡이하	346(23)	증) 555	901(246)	41.4																																				
			60~85㎡이하	1,096	증) 52	1,148(48)	52.7																																				
85㎡초과	286	감) 158	128	5.9																																							
기 정	심의완화 사항		• 용도지역 변경 - 제1종 및 제2종 일반주거지역(7층이하) → 제2종 일반주거지역(12층이하) • 층수완화 - 12층 이하 → 평균 18층 이하 • 용적률 완화 - 정비계획 용적률(244.89%) → 예정 법적 상한용적률(249.83%)																																								
			• 층수완화 - 평균 18층 이하 → 평균 23층 이하 • 용적률 완화 - 정비계획 용적률(239.70%) → 예정 법적 상한용적률(250.00%)																																								
기 정	건축물의 건축선에 관한 계획		<table><tr><th colspan="2">적용위치</th><th>계획내용</th><th>계획목표</th></tr><tr><td colspan="2">20m 도로변</td><td>경계선에서 3m</td><td>개방감 확보 및 도로·보행환경 개선</td></tr></table>									적용위치		계획내용	계획목표	20m 도로변		경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선																								
			적용위치		계획내용	계획목표																																					
20m 도로변		경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선																																								
변 경	건축물의 건축선에 관한 계획		<table><tr><th colspan="2">적용위치</th><th>계획내용</th><th>계획목표</th></tr><tr><td colspan="2">경인로35길(중로2-), 고척로52길(중로3-), 경인로35다길, 고척로48길(소로2-)</td><td>경계선에서 3m</td><td>개방감 확보 및 도로·보행환경 개선</td></tr></table>									적용위치		계획내용	계획목표	경인로35길(중로2-), 고척로52길(중로3-), 경인로35다길, 고척로48길(소로2-)		경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선																								
			적용위치		계획내용	계획목표																																					
경인로35길(중로2-), 고척로52길(중로3-), 경인로35다길, 고척로48길(소로2-)		경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선																																								

■ 상한용적률산출내역

- 개발가능 (상한)용적률 산정 (기정)

구분	산정내용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	기부채납면적 (국공유지 제외)	기부채납 면적 (의무면적)	-
	116,473.0㎡	79,601.5㎡	35,806.5㎡	17,772.7㎡	16,079.5㎡	
순부담 의무면적	• 순부담의무 비율 $= \textcircled{1} \times \textcircled{3} + \textcircled{2} \times \textcircled{4} / \textcircled{1} + \textcircled{2}$ $= 76,464.8 \times 20\% + 3,136.7 \times 25\% / 79,601.5$ $= 20.2\% \text{ (의무비율)}$ $\text{☞ 의무면적} = 16,079.5\text{㎡}$ • 정비계획상 순부담율 $= (\text{기반시설 면적} - \textcircled{5}) / (\textcircled{1} + \textcircled{2}) \times 100\%$ $= (35,806.5 - 18,033.8) / 79,601.5 \times 100\%$ $= 22.3\% (17,772.7\text{㎡})$ • 비고 $\textcircled{1} \text{ 1단계국공유지 종상향+층수완화 면적} = 76,464.8\text{㎡}$ $\textcircled{2} \text{ 2단계 종상향+층수완화 면적} = 3,136.7\text{㎡}$ $\textcircled{3} \text{ 1단계 종상향 } 15\% + \text{층수완화 } 5\%$ $\textcircled{4} \text{ 2단계 종상향 } 20\% + \text{층수완화 } 5\%$ $\textcircled{5} \text{ 국공유지 면적} : 18,033.8\text{㎡}$					-
개발가능 용적률산정	• $190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.2232) = 245.1$ $\alpha = 17,772.7 / 79,601.5$					-
상한용적률	244.89%					-
예정법적상한 용적률	249.83% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨					-
소형주택 건립	• $249.83\% - 244.89\% = 4.94\% \rightarrow 4.94\% / 2 = 2.47\%$ $\rightarrow \text{임대주택 최소의무면적} : 2.47\% \times 79,601.5 = 1,966.15\text{㎡}$ $\rightarrow \text{계획면적} : 60\text{㎡이하} \times 23\text{세대} = 1,967.19\text{㎡}$					-

- 개발가능 (상한)용적률 산정 (변경)

구분	산정내용									비고
토지이용계획	계 (구역면적)	공공주택 부지	계획 정비 기반시설	계획정비 기반시설 내 기존 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국공유지	임대주택 기부채납		사회복지시 설 건축물 환산부지 면적	용도지역 상향 의무면적	임대 총 294 세대
	122,978.0	84,913.7	36,229.8	22,115.1	16,961.4	토지 지분	건축물 환산부지면적	6,537.0	8,990.9	
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	공공시설부지 제공면적(순부담) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 용도폐지 되는 기반시설 내 기존 국·공유지 + 임대주택기부채납(토지지분+건축물 환산면적) + 공공청사 환산부지면적 + 세입자주거대책 건축물 환산부지면적 = $36,229.8\text{m}^2 + 7,628.4\text{m}^2 + 5,775.8\text{m}^2 + 6,537.0\text{m}^2 - 22,115.1\text{m}^2 - 16,961.4\text{m}^2 = 17,094.5\text{m}^2(13.9\%)$									-
사회복지시설 건축물 공공기여	- 사회복지시설 환산부지면적 = ① 공공시설 설치비용 ÷ ② 부지가액 = $[30,081,917,170\text{원}/\text{m}^2] \div [2,300,908\text{원} \times 2] = 6,537.0\text{m}^2$									-
임대주택 공공기여	① 공공주택 환산부지 면적 - 건축물 연면적 = $29,628.5\text{m}^2$ (51형 119세대($12,961.2\text{m}^2$) + 59형 72세대($8,997.2\text{m}^2$) + 74형 36세대($5,580.3\text{m}^2$) + 84형 12세대($2,089.9\text{m}^2$)) - 설치비용 = $33,163,220,404\text{원}$ - 건축물 환산부지면적 = $33,163,220,404 \div 5,741,750\text{원}/\text{m}^2(\text{공시지가 2배}) = 5,775.8\text{m}^2$ ② 공공주택 대지지분 - 공공주택(지상)연면적($19,065.2\text{m}^2$)/전체(지상)연면적($212,219.2\text{m}^2$) × 대지면적($84,913.7\text{m}^2$) = $7,628.4\text{m}^2$									임대 239 세대
개발가능 용적률 산정	- 기준용적률 : 190%이하 (제2종일반주거지역) - 허용용적률 = 계획용적률 + $\beta = 201.1\%$ - 상한용적률 = 허용용적률 × $(1 + 1.3\alpha\text{ 토지} + 0.7\alpha\text{ 건축물})$ = $201.1\% \times (1 + 1.3 \times 0.06187 + 0.7 \times 0.15932) = 239.70\%$ ※ 상한용적률 : 239.70% ※ $\alpha\text{ 토지}$ = 공공시설부지 제공 면적(순부담)/공공시설부지 제공 후 대지면적 = $4,781.7\text{m}^2 / (84,913.7 - 7,628.4) = 0.06187$ ※ $\alpha\text{ 건축물}$ = 건축물 토지환산면적(순부담)/공공시설부지 제공 후 대지면적 = $12,312.8\text{m}^2 / (84,913.7 - 7,628.4) = 0.15932$ ※ β = 우수디자인 10%, 세입자주거대책 1.1%									-
허용인센티브 항목	- 우수디자인 : 15.0%(최대 10% 적용) - 세입자주거대책 : 1.1%									-
소형주택건립 용적률	- 법정상한용적률 = 250.00% (건축위원회 심의에서 확정) {(법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 순 사업부지 면적 = $\{(250.00 - 239.70) \times 50\% \} \times 84,913.7\text{m}^2$ = $4,372.25\text{m}^2$ 이상 → 계획면적 : $80.42\text{m}^2 \times 55\text{세대} = 4,422.83\text{m}^2$ ※ 소형(임대)주택건설 세대수 55세대									임대 55 세대

7) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정(변경) 후 4년 이내	개봉3 재건축 정비사업조합	현황 : 1,362세대 기정 : 1,728세대 변경 : 2,177세대 증) 449세대	-

8) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 공공임대 및 소형(임대)주택

구분		합계	60㎡ 이하	60㎡~85㎡ 이하	85㎡ 초과	비고
기정	계	23	23	-	-	-
	공공임대	23	23	-	-	-
변경	계	294	-	-	-	-
	공공임대	239	191	48	-	-
	소형(임대) 주택	55	55	-	-	-

바. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(안)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	개봉3 재건축 지구단위계획구역	구로구 고척동 311-14번지 일원	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	구역 외 도로 편입에 따른 구역면적 변경

2) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경(안)	
주거지역	합 계	116,473.0	증) 6,505.0	122,978.0	100.0
	제1종일반주거지역	20,514.5	감) 1,916.7	18,597.8	15.1
	제2종일반주거지역(7층)	16,357.0	증) 172.8	16,529.8	13.5
	제2종일반주거지역	79,601.5	증) 8,248.9	87,850.4	71.4

3) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

■ 도로

구분	구 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	중로	2	-	15~18	집산 도로	655	고척동 268-1	개봉동 153-55	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
신설	중로	3	-	12	집산 도로	680 (235)	고척동 298	고척동 97-33	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	3	-	12	특수 도로	95	고척동 318-14	고척동 271-71	보행자 전용 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	소로	2	-	8	국지 도로	70	개봉동 463	개봉동 466	일반 도로	-	-	선형 조정
기정	소로	2	-	8	국지 도로	95	고척동 164-133	고척동 316	일반 도로	-	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

■ 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린공원	고척동 266-1 일대	108,120.0 (996.0)	증) 147.3	109,263.3 (1,143.3)	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-
변경	②	공원	근린공원	고척동 316-17 일대	17,464.3	감) 2,081.4	15,382.9	서고 제2010-179호 (2010.5.13.)	-

■ 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면적(㎡)	비고
		명칭	세분류			
기정	①	공공청사	공공청사	개봉동 465-9 일대	3,286.4	-
변경	①	사회복지시설	종합 사회복지관	고척동 164-23일대	2,936.7	-

■ 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 시설	공공공지	개봉동 465-9일대	-	증) 1,899.8	1,899.8	-	-

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구번호	면적(㎡)	위치	비고
변경	1	84,913.7	고척동 311-148 일대	획지1 (공동주택)
		1,377.0	개봉동 150-3 일원	보류지
		15,324.6	고척동 273-77 일원	도로
		1,143.3	고척동 266-1 일원	공원1
		15,382.9	고척동 316-17 일원	공원2
		1,899.8	개봉동 465-9 일원	공공공지
		2,936.7	고척동 164-23 일원	사회복지시설

5) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 건축선 등에 관한 결정

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	가구	용 도	비고
변경	허용 용도	A	1	건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
				허용용도 외의 용도는 불허

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
기정	공동주택	제2종일반주거지역	25.0%이하	-

○ 용적률 계획

구분		용적률(%)				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
기정	공동주택	190.00%이하	200.00%이하	244.89%이하	249.83%이하	-
변경	공동주택	190.00% 이하	201.10% 이하	239.70%이하	250.00%이하	-

- 허용용적률 인센티브 사항

허용용적률 인센티브		비고
우수디자인	세입자주거대책	
15.0%	1.1%	11.1% 적용

- 상한용적률 완화 사항

용적률 완화(%)		비고
임대주택 및 공공시설 기부채납	소형주택 건설	
38.6	10.3	48.9

○ 높이계획

구분	지 역	높 이 기 준	비고
기정	제2종일반주거지역	평균 18층 이하 / 해발고도 97.5m 이하	-
변경	제2종일반주거지역	평균 23층 이하 / 해발고도135.0m 이하	-

6) 건축물 건축선에 관한 계획

○ 건축선

구분	적용위치	계 획 내 용	비고
건축한계선(3m)	경인로35길(중로2-) 고척로52길(중로3-) 경인로35다길 고척로 48길(소로2-)	획지1 경계선에서 3m	-

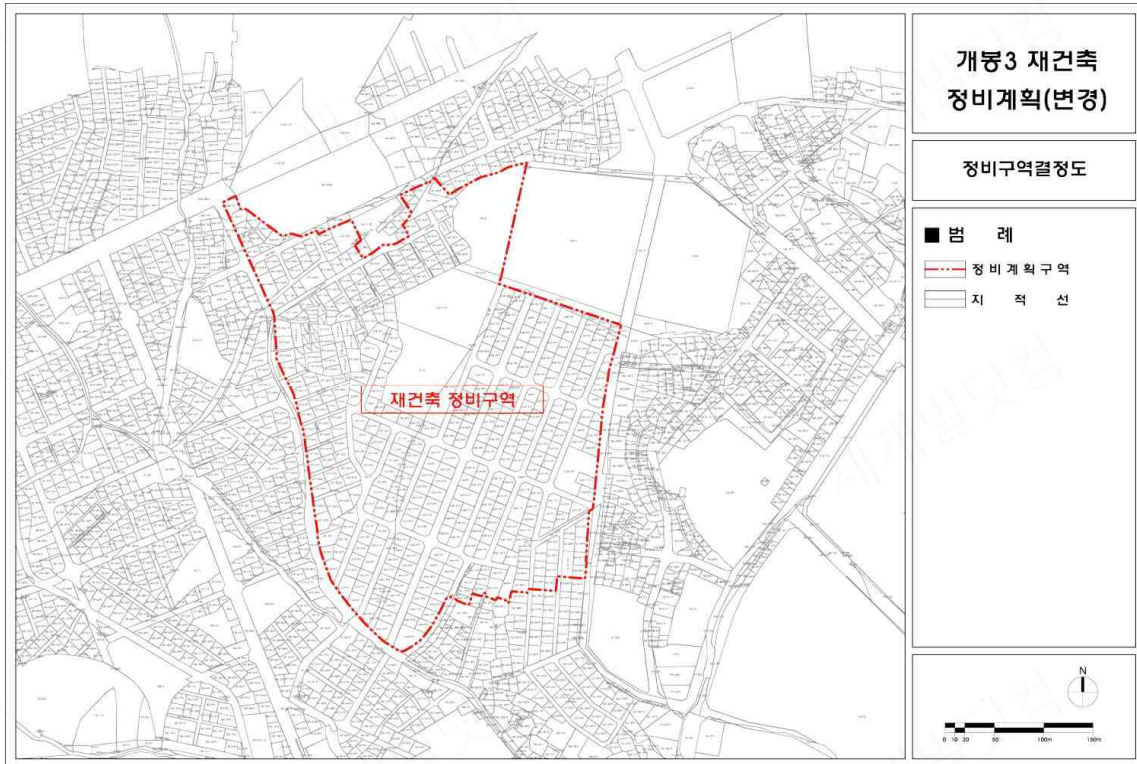
7) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

■ 환경관리계획

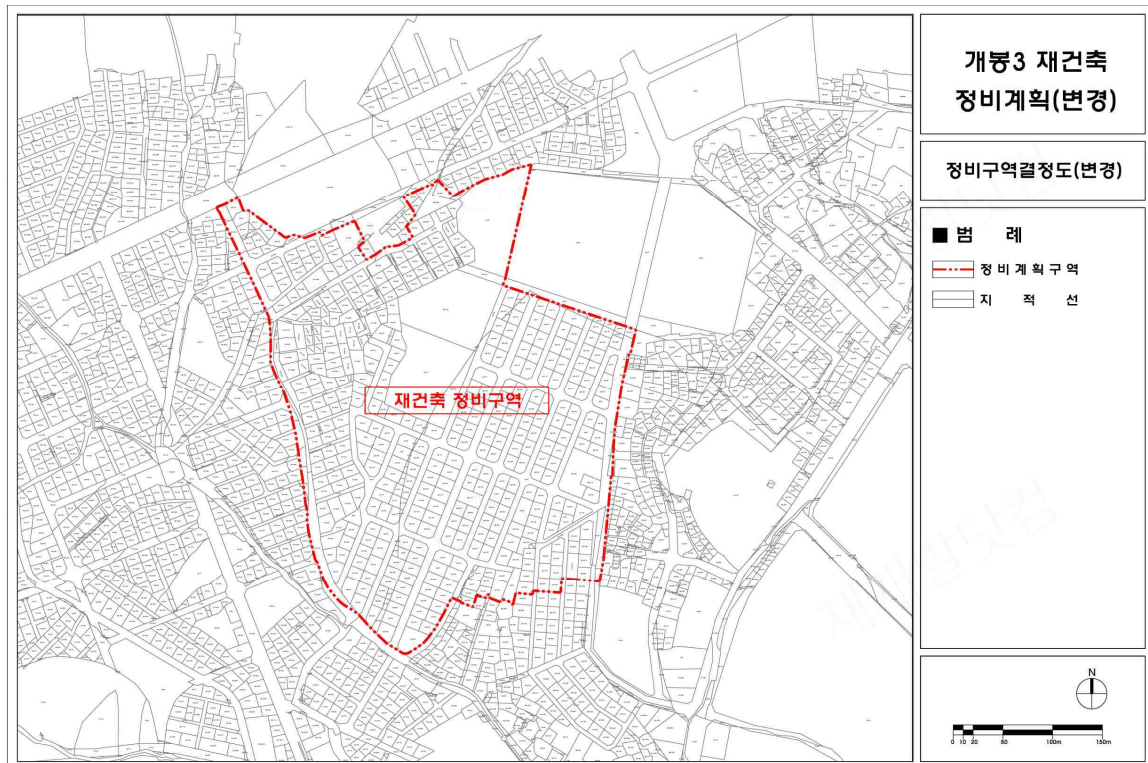
구분	검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 경관	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, • 내부연결성 I, 외부연결성Ⅱ	• 공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 절토사면 및 성토사면발생예상	• 자연지형고려한 계획수립으로 부족토 및 사토량 발생 최소화 및 solibank 활용
		지형변동비율 30% 미만			
		지하수위 보전			
	비오톱	4등급	○	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보 되도록 배치
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서(W)풍 계열 우세	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	• 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급
		신재생에너지 사용			
	경관	Skyline 보전	○	• 대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	• 주변지역과 녹지 연계 동시에 주변 건축물과 어울릴 수 있는 스카이라인 조성
		조망권 확보 가로녹지율 35% 이상			
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 대상지 주변으로 근린공원 많으나 소공원 부재	• 주민공동이용시설 계획
추가	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 대상지 내부도로 주차공간 협소 및 보행공간 열악	• 차량동선 보행자와 차량동선 분리 및 보행위주 동선체계 구축
	대기질		○	• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	물순환 (수질)		○	• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리
	폐기물		○	• 공사 시 및 운영 시 건설· 생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 구 처리체계와 연계처리
	소음 및 진동		○	• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리 지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성

사. 관련도서 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

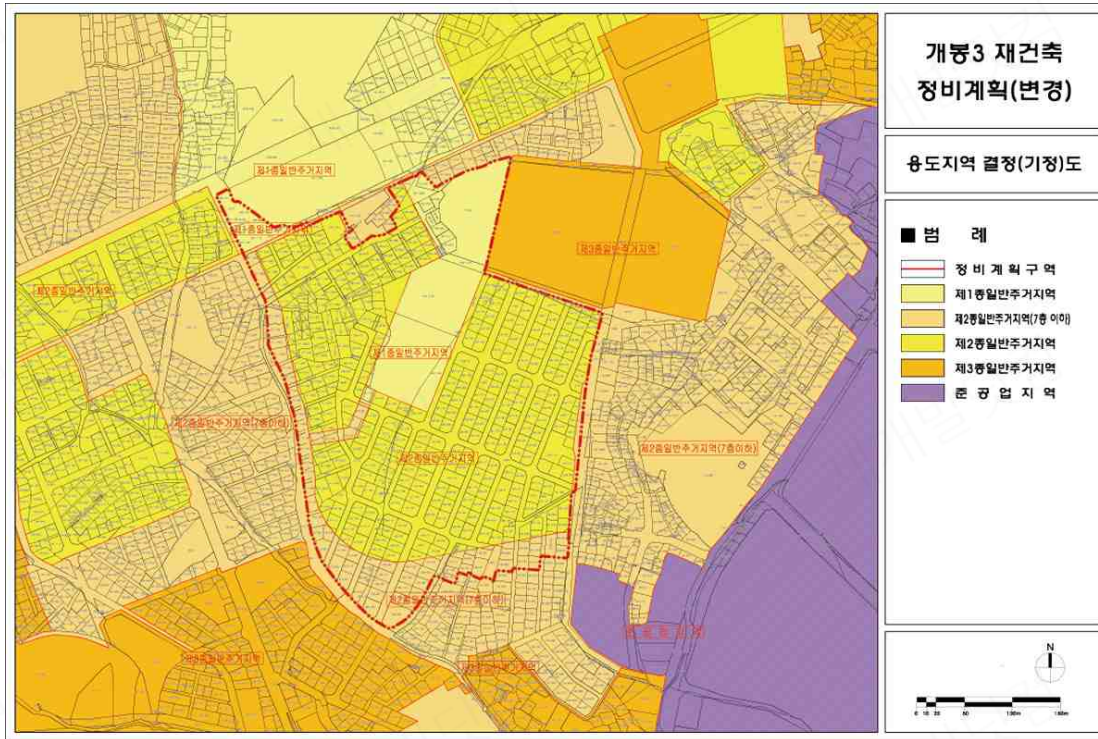
■ 정비구역 결정(기정)도



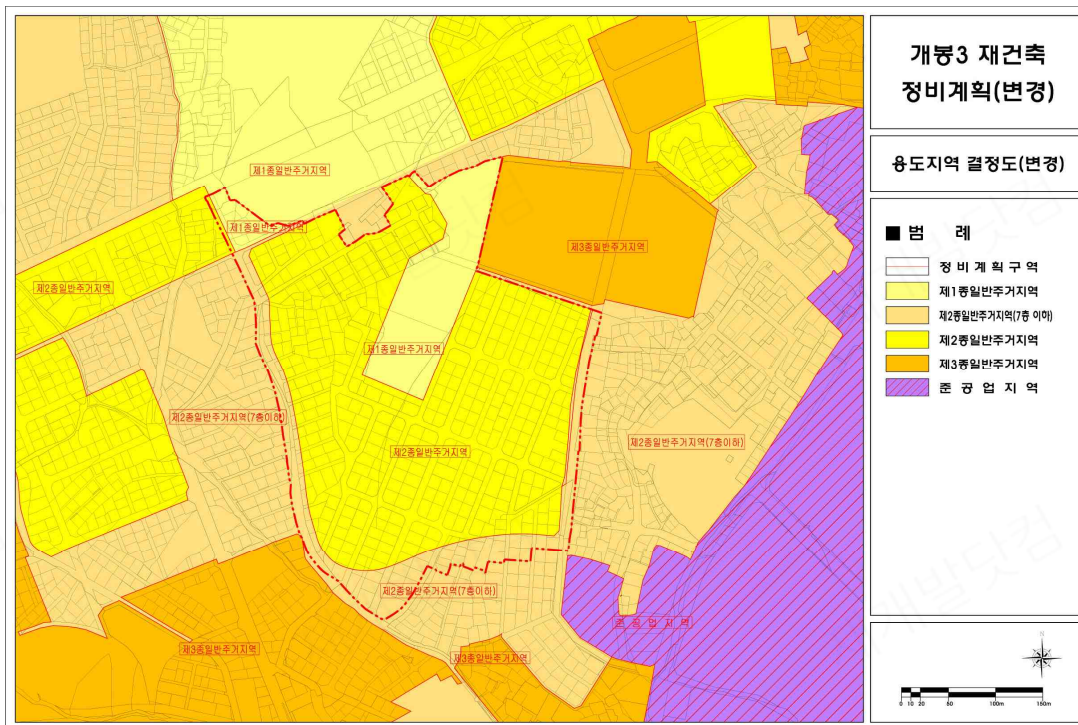
■ 정비구역 결정(변경)도



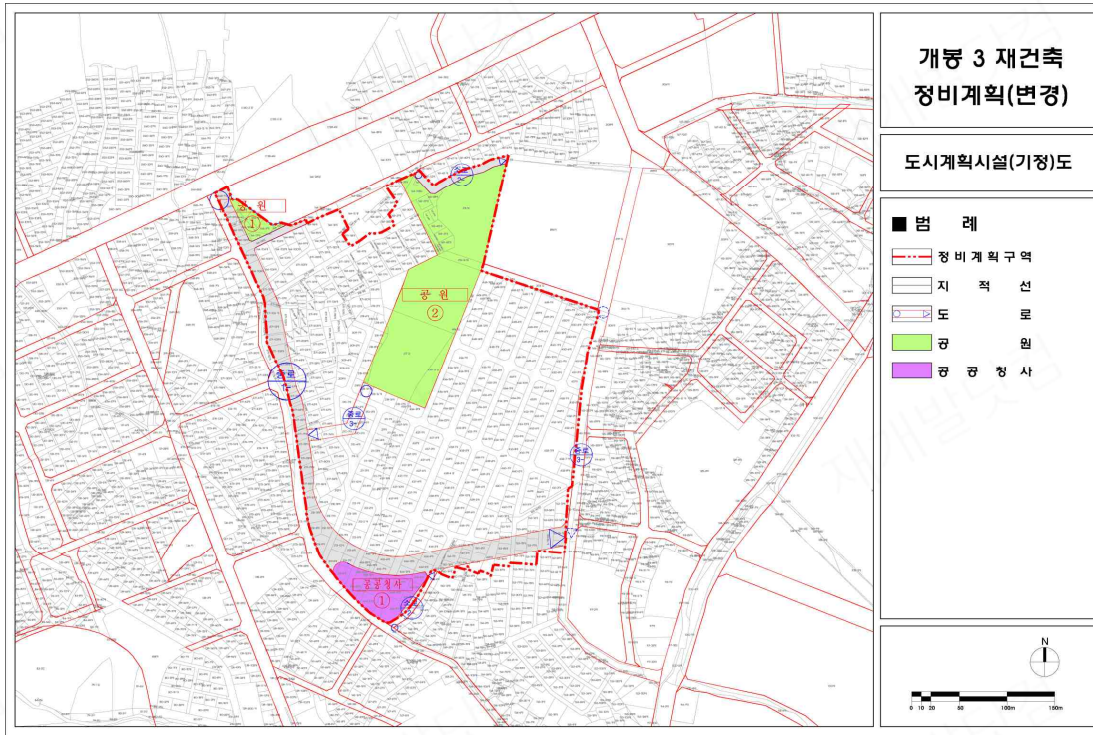
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

