

◆ 서울특별시고시 제2022-456호

미성동 건영아파트 주택재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.))에 따라 건영아파트 재건축정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2018-363호(2018.11.08.)로 정비구역으로 지정된 관악구 미성동 746-43번지 일대 건영아파트 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조, 제15조, 제16조의 규정에 따라 정비구역 변경지정 및 고시하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제30조, 제50조에 따라 지구단위계획 변경 결정고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 24일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	미성동 건영아파트 주택재건축정비사업	서울시 관악구 신림동 746-43번지 일원	20,789.0	-	20,789.0	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		20,789.0	-	20,789.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	19,514.0	-	19,514.0	93.9	
	제3종일반주거지역	1,275.0	-	1,275.0	6.1	

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		20,789.0	-	20,789.0	100.0	
택 지	소 계	20,789.0	-	20,789.0	100.0	
	택 지 1	20,789.0	-	20,789.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

다. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
주민공동시설	합계	2,120.0	증) 305.0	2,425.0	
	경로당	240.0	증) 10.0	250.0	
	작은도서관	160.0	증) 5.0	165.0	
	어린이집	330.0	증) 100.0	430.0	
	주민공동시설	-	증) 300.0	300.0	
	지역문화센터	100.0	-	100.0	
	지역공동체지원센터	100.0	-	100.0	
	어린이놀이터/ 주민운동시설	1,190.0	감) 190.0	1,000.0	
	다함께돌봄센터	-	증) 80.0	80.0	
관리사무소		42.0	증) 8.0	50.0	

마. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		위 치	정비·개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
변 경	건영아파트 재건축정비구역	20,789.0	관악구 미성동 746-43번지 일대	6	-	-	10	-	-

바. 건축시설계획(변경)
1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구 분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기정	건영아파트 재건축 정비구역	20,789.0	획지1	20,789.0	미성동 746-43번지 일대	공동주택	50.0이하	207.37이하	249.98이하	해발 90m이하/ 18층이하	
변경						공동주택 및 부대복리시설		206.22이하	249.88이하	해발 105m이하/ 23층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	▶ 주택공급계획(세대수)								
			건 립 규 모		세대수		비율(%)		비고		
			합 계		600		100.0		-		
			전용면적 45㎡이하(공공주택)		71		11.8		-		
			전용면적 40 ~ 50㎡이하		114		19.0		-		
			전용면적 50 ~ 60㎡이하		333		55.5		-		
			전용면적 60 ~ 85㎡이하		82		13.7		-		
		※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 차지하는 비율 : 100.0%									
		변경	▶ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)								
			건 립 규 모		세대수		비율(%)			비고	
공공주택	분양										
합 계			601		100.0			-			
전용60㎡ 미만	46㎡		10	217	37.8	68.2	100.0	-			
	59㎡		20	163	30.4						
전용60㎡ 이상 전용85㎡ 미만	74㎡		-	95	15.8	31.8					
	84㎡		20	76	16.0						
- 기정) 85㎡이하 규모의 주택면적이 전체면적에서 차지하는 비율 : 100.0%											
- 변경) 85㎡이하 규모의 주택면적이 전체면적에서 차지하는 비율 : 100.0%											
본 고시문의 공공주택은 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) · 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름											
심의완화 사항		· 용적률 - 도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)에 따른 용적률 완화									
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	· 건축한계선 (동학로 확보 등) - 문성로변 : 5m - 문성로16길변 : 3m								

구 분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
			· 공개공지 : 3m × 5m (문성로변) · 공공보행통로 : 3m							
		변경	· 건축한계선 (통학로 확보 등) - 문성로변 : 5m - 문성로16길변 : 3m - 독산교교변 : 3m · 공개공지 : 3m × 5m (문성로변) · 공공보행통로 : 3m							

2) 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	시설 기부채납 면적 (문화시설)	대상지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	20,789.0㎡	20,789.0㎡	-	1,000.0㎡	60.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	- 문화시설 환산 부지면적 = 표준건축비 × 연면적 / 공시지가 = 3,019,000원 × 1,000㎡ / 7,174,000 = 420.82㎡ - 문화시설 대지 지분면적 = 총 연면적 중 문화시설 연면적에 대한 대지지분 = 1,000.00㎡(문화시설) × 20,789.0㎡(대지면적) / 80,233.35㎡(총 연면적) = 259.11㎡ - 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 = [420.82㎡(토지환산면적) + 259.11㎡(대지지분)] - 60.0㎡(국·공유지) = 619.93㎡ - 순부담면적 : 619.93㎡, 순부담율 : 2.98%				
기준용적률	· 기준용적률 = 190%				
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% - 허용용적률 인센티브(β) = 10%(녹색건축물 에너지효율등급 8%, 신·재생에너지 공급률 2%)				
정비계획용적률	상한용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α = 200% + 190.0% × 0.0298 = 207.37% α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 619.93㎡ ÷ 20,789㎡ = 0.0298				
예정 법적상한용적률	· 249.98% 이하				

3) 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획	계	택지	계획 정비기반시설 등			계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			소계	토지(지분)	환산부지면적		
				문화시설	문화시설		
	20,789.0㎡	20,789.0㎡	780.46	283.07	497.39	-	60.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설등 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = (283.07㎡ + 497.39㎡) - 0.0㎡ - 60.0㎡ = 720.46㎡(구역면적 대비 3.46%)						
토지기부채납	• 토지 기부채납 : 283.07㎡ = 총 연면적 중 문화시설 연면적에 대한 대지지분 = 1,300.0㎡(문화시설) × 20,789.0㎡(대지면적) / 95,471.17㎡(총연면적) = 283.07㎡						
건축물 기부채납 환산부지	• 문화시설 : 설치비용 ÷ 부지가액 = 5,581,726,800원 ÷ 11,222,000원 = 497.39㎡(환산부지면적) - 건축비 : 4,293,636원/㎡ - 설치비용 : 5,581,726,800원(건축비 4,293,636원 × 건축연면적 1,300.0㎡) - 부지가액 : 11,222,000원						
기준용적률	• 기준용적률 = 190% - 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상의 정비예정구역 계획용적률 190% 적용						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% • 허용용적률 인센티브(β) = 10% (지능형 건축물 3등급 9% + 에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증 우수등급 6% = 15%중 10% 적용)						
정비계획용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + [허용용적률 × (1.3 α [토지] + 0.7 α [건축물])] = 200% + [200% × (1.3 × 0.010878316 + 0.7 × 0.024255910)] = 206.22% $\alpha [\text{토지}] = \text{공공시설제공면적(토지)} \div \text{공공시설부지 제공(토지)후 대지면적}$ $= (283.07\text{㎡} - 60.00\text{㎡}) \div (20,789.0\text{㎡} - 283.07\text{㎡}) = 0.010878316$ $\alpha [\text{건축물}] = \text{환산부지면적(건축물)} \div \text{공공시설부지 제공(토지)후 대지면적}$ $= 497.39\text{㎡} \div (20,789.0\text{㎡} - 283.07\text{㎡}) = 0.024255910$ • 정비계획용적률 = 206.22%						
예정법적상한용적률	• 249.88% 이하 - 국민주택규모 주택건설에 따른 상한 용적률 완화 - 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법정상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정.						

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(기정)

법적상한용적률		• 249.98% 이하				
정비계획 용적률		• 207.37%				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $249.98\% - 207.37\% = 42.61\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $42.61\% \times 50\% = 21.31\%$				
	의무 연면적	• $20,789.0\text{m}^2 \times 21.31\% = 4,430.15\text{m}^2$ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.90	62.90	71	4,465.90㎡	
		합계		71	4,465.90㎡	

5) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

계획기준		• 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률		• 249.88% 이하				
정비계획 용적률		• 206.22%				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $249.88\% - 206.22\% = 43.66\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $43.66\% \times 50\% = 21.83\%$				
	의무 연면적	• $20,789.0\text{m}^2 \times 21.83\% = 4,538.23\text{m}^2$ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		46.60	67.52	10	675.2㎡	
		59.95	82.21	20	1,644.2㎡	
		84.95	112.35	20	2,247.0㎡	
		합계		50	4,566.4㎡	

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
도시경관		- 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 - 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 및 조망을 고려한 건축배치 계획 수립 - 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보유도
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 건축계획 수립시 최대한 녹지공간을 확보하고 주변 학교를 고려
	대기질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보
	수질	공사시 가배수로 및 침사지 설치
	폐기물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리
	소음·진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지 내에 녹지공간 최대 확보
재난방지		- 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 - 빗물저류조를 설치하여 홍수 예방 및 청소, 조경수로 활용

2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	계획구역 내 공간유형별 확보	계획대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30.08% 계획
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20% 미만	기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	지형 변화 거의 없음	지형에 순응한 계획 수립
	비오톱 및 동식물상	4등급	비오톱유형평가 대상지는 4등급과 남측 독산자연공원 주변 1등급, 개별비오톱평가 평가제외와 남측 독산자연공원 주변 1등급에 해당	비오톱1등급지는 보존하며, 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능강화 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	총일조4시간 또는 연속일조 2시간 이상 확보	사업지구를 포함한 주변지역이 일반주거지역으로 지정	건축법 및 관련조례 검토하여 적정수준으로 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지원 변경가능여부조사	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline 보전	신축건물에 의해 인공스카이라인 상승할 것으로 예상	주변 환경과 연계한 자연스러운 스카이라인이 형성되도록 층수계획 수립
		가로녹지율 30% 이상	사업지구 주변 크고 작은 규모의 녹지시설이 다수 분포함	도로 및 보행자도로의 녹지를 최대 21%이상 확보되도록 계획
	여가 및 휴식공간	휴식·여가공간 최대 확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성 필요	- 조경면적 대지면적의 15%이상 확보 - 사업지구내 어린이놀이터, 운동시설 등 주민공동시설을 조성하여 거주민 및 지역주민의 여가 및 휴식공간으로 제공
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-
		자전거전용도로 계획수립	대지면적이 협소하여 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 15대/100unit	교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	대기질	대기오염 최소화	- 비산먼지발생에 의한 영향 - 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	- 방진망 설치, 공사장 살수계획 - 계획구역내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환	-	운영 시 오수발생	기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음·진동	규제기준 만족	- 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 - 운영시 교통소음발생	- 가설방음판넬 설치 - 녹지공간조성 - 저소음, 저진동 장비사용

아. 정비사업 시행계획(변경)

기준	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축정비사업	구역지정 후 4년 이내	건영아파트 재건축정비사업조합	현황 : 511세대 계획 : 600세대 (증) 89세대	
변경	재건축정비사업	구역지정 후 4년 이내	건영아파트 재건축정비사업조합	현황 : 511세대 계획 : 601세대 (증) 90세대	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 주변 교육시설은 미성초교, 미성중학교, 난곡중학교, 독산고교, 영남중학교가 반경 250m 이내에 있으며 난우초교, 문성중학교, 신림고교가 500m 이내에 위치함	• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호 구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함	

II. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	미성동 건영아파트 재건축정비사업	관악구 미성동 746-43번지	20,789.0	-	20,789.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		20,789.0	-	20,789.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	19,514.0	-	19,514.0	93.9	
	제3종일반주거지역	1,275.0	-	1,275.0	6.1	

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

획지번호	면 적(㎡)	위 치	비 고
1	20,789.0	관악구 미성동 746-43번지	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		용 도	비 고
기정	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설	결정도 참조

2) 건축물의 개발밀도

■ 건축물의 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
획지1	• 제2종일반주거지역 • 제3종일반주거지역	• 50% 이하	결정도 참조

■ 건축물의 용적률 계획(변경)

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정 법적상한용적률	비 고
기정	190%	200%	207.37%	249.98%	-
변경	190%	200%	206.22%	249.88%	-

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨

■ 건축물의 높이 계획(변경)

구 분	최고높이	비 고
기정	• 해발 90m(지상 18층)	
변경	• 해발 105m(지상 23층)	

■ 건축물의 밀도 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
• 용적률 변경 - 기정 : 249.98% → 변경 : 249.88 (감 : 0.1%) • 높이 변경 - 기정 : 해발 90m(지상 18층) → 변경 : 해발 105m(지상 23층) (증 15m, 5층)	• 토지이용의 효율성 향상 및 리듬감 있는 스카이라인 형성을 위한 용적률 및 높이 변경

다. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
대지내 공지	• 대상지 북서측 등산로 초입부분 3m × 5m(문성로변)	결정도 참조

2) 교통처리에 관한 결정조서(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입구	기정 • 대상지 북동측 문성로변에 차량진출입구 계획	결정도 참조
	변경 • 대상지 북서측 문성로변에 차량진출입구 계획	

■ 차량동선 및 주차계획에 관한 변경 사유서

변경내용	변경사유
• 차량진출입구 위치 변경 - 기정 : 문성로변 대상지 북동측 - 변경 : 문성로변 대상지 북서측	• 원활한 교통흐름을 위한 차량진출입구 위치 변경

3) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	계획구역 내 공간유형별 확보	계획대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30.08% 계획
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20% 미만	기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	지형 변화 거의 없음	지형에 순응한 계획 수립
	비오름 및 동식물상	4등급	비오름유형평가 대상지는 4등급과 남측 독산자연공원 주변 1등급, 개별비오름평가 평가제외와 남측 독산자연공원 주변 1등급에 해당	비오름1등급지는 보존하며, 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능강화 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	총일조4시간 또는 연속일조 2시간 이상 확보	사업지구를 포함한 주변지역이 일반주거지역으로 지정	건축법 및 관련조례 검토하여 적정수준으로 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지원 변경가능여부조사	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline 보전	신축건물에 의해 인공스카이라인 상승할 것으로 예상	주변 환경과 연계한 자연스러운 스카이라인이 형성되도록 층수계획 수립
		가로녹지율 30% 이상	사업지구 주변 크고 작은 규모의 녹지시설이 다수 분포함	도로 및 보행자도로의 녹지를 최대 21%이상 확보되도록 계획
	여가 및 휴식공간	휴식·여가공간 최대 확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성 필요	- 조경면적 대지면적의 15%이상 확보 - 사업지구내 어린이놀이터, 운동시설 등 주민공동시설을 조성하여 거주민 및 지역주민의 여가 및 휴식공간으로 제공
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-
		자전거전용도로 계획수립	대지면적이 협소하여 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 15대/100unit	교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	대기질	대기오염 최소화	- 비산먼지발생에 의한 영향 - 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	- 방진망 설치, 공사장 살수계획 - 계획구역내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환	-	운영 시 오수발생	기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음·진동	규제기준 만족	- 공사 시 투입장비에 의한 소음 발생 - 운영시 교통소음발생	- 가설방음판넬 설치 - 녹지공간조성 - 저소음, 저진동 장비사용

☐ 2022년 제8차(2022.06.29.) 도시계획위원회 자문결과

구분	자문결과	조치계획	비고
제8차 도시계획 위원회	○ 대상지는 다수의 학교 및 공원에 연접한 단지로서 금회 자문(안)의 건축배치계획 및 스카이라인계획이 기정 정비계획 대비 향상되었다고 보기 어려운 바, 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항의 적정성을 면밀 검토할 것 - 주변지역에 대한 일조 부영향 및 위압감 최소화가 가능하도록 특별건축구역 지정을 전제로 건축배치계획 및 스카이라인계획을 적극 조정하고, 건축위원회 심의 시 적정성을 면밀 검토할 것	○ 주변 일조 부영향 및 위압감 최소화가 되도록 건축배치계획 및 스카이라인계획을 조정하였으며, 통경축 확보를 위해 남북으로 열린배치하였음.	반영
	- 학교 일조영향 관련 교육환경보호위원회 사전자문 또는 협의를 거치는 방안을 검토할 것	○ 확인결과 서울시교육청 교육환경보호위원회는 사전자문(또는 협의) 절차가 없음에 따라 추후 학교일조기준 침해가 발생하지 않도록 일조 검토를 면밀히 수행토록 하겠음.	추후반영
	○ 문화시설의 위치는 연접한 다수 학교의 이용 편의성 측면에서 조정 필요성을 검토할 것	○ 문화시설 이용편의성 측면에서 검토한 결과 해당 문화시설은 직업훈련시설 등을 위한 것으로 현 배치 유지토록 계획함.	반영
	○ 주관부서에서 밀도계획, 건축계획 조정 등 상기 조건을 고려하여 적용 가능한 대안에 대하여 자치구, 조합과 협의를 거칠 것	○ 관련 부서와 긴밀히 협의하여, 본 배치계획을 작성하였음	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(변경없음)

※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도(변경)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7287), 관악구청 주택과 (☎02-879-6322)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 정비구역(계획) 결정 관련도면

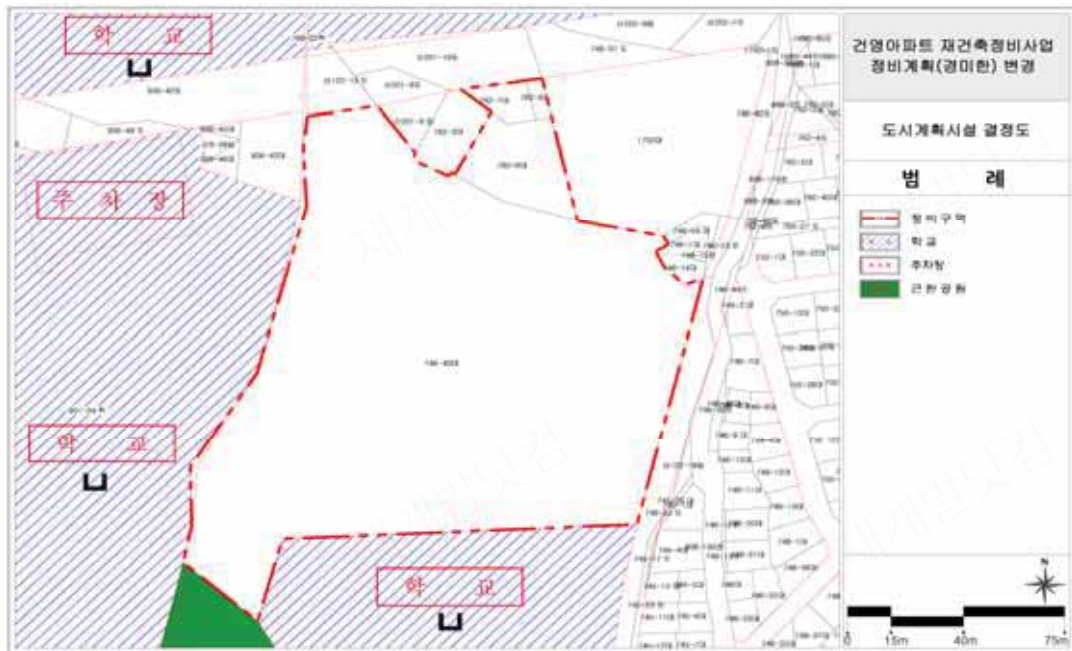
■ 정비구역 결정도(변경없음)



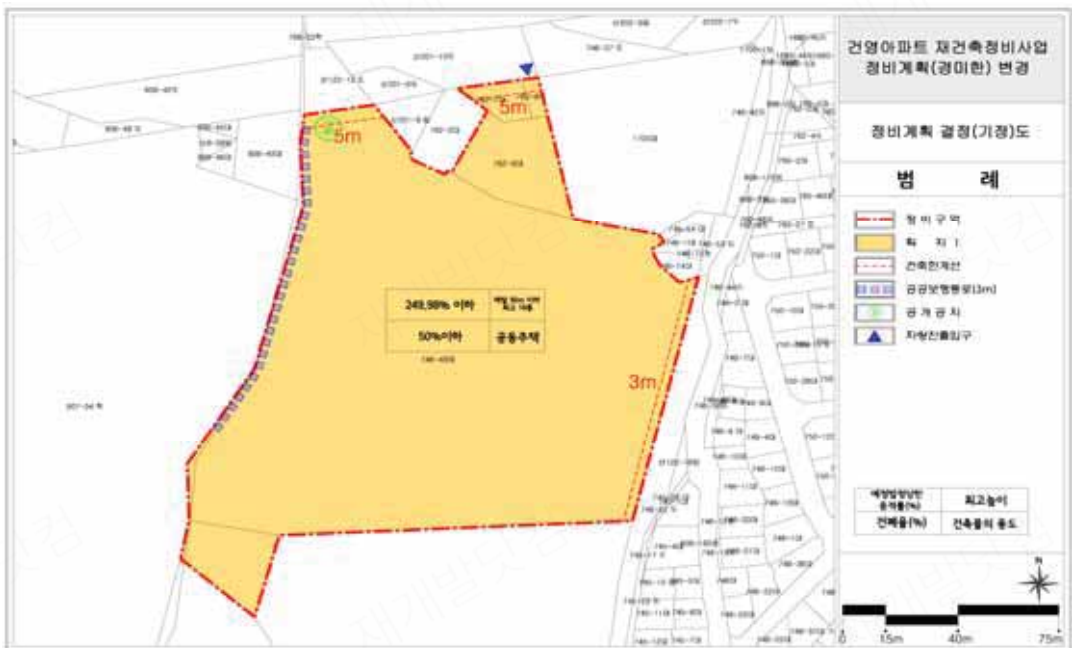
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(기정)



[illegible]

지상아파트 재건축정비사업
경비계획(경미한) 변경

지구단위계획구역 결정도

범례

지구단위계획구역

지구단위계획구역

0 15m 40m 75m