

서울특별시 관악구 공고 제2018-300호 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 관악구 신림동 739번지 일대 뉴서울아파트, 개나리·열망연립등 노후 불량주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 동법시행령 제13조 규정에 의거 아래와 같이 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 공람·공고합니다.
2. 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 이해관계인은 공람기간

내에 관악구청 주택과로 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2018년 3월 2일

서울특별시 관악구청장

- ☐ 공람기간 : 2018. 03. 02. ~ 2018. 04. 02.
- ☐ 공람장소 : 관악구청 주택과(☎ 879-6321) 및 미성동주민센터(☎ 879-4591)
- ☐ 의견서 제출 : 관악구청 주택과(☎ 879-6321)
- ☐ 공람내용

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비사업	관악구 신림동 739번지 일대	-	증)14,656	14,656	

2. 정비계획 수립

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)14,656.0	14,656.0	100.0%	
정비기반 시설 등	소 계	-	증)1,838.9	1,838.9	12.6%	순부담비율 7.18%
	도 로	-	증)1,838.9	1,838.9	12.6%	
택지	소 계	-	증)12,817.1	12,817.1	87.4%	
	획 지 A-1	-	증)8,347.2	8,347.2	56.9%	
	획 지 B-1	-	증)4,469.9	4,469.9	30.5%	

주) 기부채납 : 정비기반시설 1,838.9㎡중 계획정비기반시설 내 국공유지 721.0㎡와 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 65.6㎡를 제외한 순부담면적은 1,052.3㎡(7.18%)임

나. 용도지역 결정(변경) 조서

1) 용도지역 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	14,656.0	-	14,656.0	100.0%	
	제1종일반주거지역	20.6	-	20.6	0.1%	
	제2종일반주거지역(7층이하)	9,057.4	-	9,057.4	61.8%	
	제2종일반주거지역	5,578.0	-	5,578.0	38.1%	

다. 정비기반시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구 보

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	(1)	6	국지도로	680 (0)	신림동 744	신림동 741-1	일반도로	관고84 99.12.24	
변경	소로	3	(1)	6	국지도로	680 (19)	신림동 744	신림동 741-1	일반도로		현황도로부분 편입
기정	소로	3	2	6	국지도로	253 (16)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로	관고98-2 98.1.19	민방위교육장 진입로미집행시설 (도로:140m)
변경	소로	3	2	6	국지도로	237 (0)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로		도로 선형 조정
기정	소로	3	(4)	6	국지도로	34 (0)	신림동 산121-3	신림동 산121-6	일반도로	관고01-31 2000.6.17	미집행시설
변경	소로	3	(4)	6	국지도로	34 (0)	신림동 산121-3	신림동 산121-6	일반도로		현황도로부분 편입
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	74 (74)	신림동 735-2	신림동 736	일반도로	-	신설
신설	소로	3	(5)	7	국지도로	84 (84)	신림동 808-438	신림동 808-438	일반도로	-	신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		법정기준	설치내용 (㎡)			비고
			합계 (347세대)	A-1 (213세대)	B-1 (134세대)	
단지내 도로		100세대 이상 도로폭 7m 이상 확보	7m 이상 확보			
부대 시설	관리사무소	10+(세대수-50)×0.05㎡ =24.85㎡ 이상	258.66	158.66	100.00	
	소계		258.66	158.66	100.00	
복리 시설	경로당	300~500세대 미만 : 155㎡ 이상	180.00	180.00	-	
	어린이집	300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	210.00	210.00	-	
	주민공동시설	세대수×2.5㎡×1.25=1,085㎡ 이상	1,100.00	650.00	450.00	작은도서관 포함면적
	작은도서관	300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	110.00	110.00	-	
	소계	-	1,490.00	1,040.00	450.00	
기타 시설	주민운동시설	500세대 이상 설치	300.00	150.00	150.00	
	어린이놀이터	150세대 이상 설치	480.00	180.00	300.00	
	휴게시설	-	2개소	1개소	1개소	
	조경시설	대지면적의 15%	적합하게 설치			
	공시청안테나	공시청안테나 및 종합유선방송의 선로설비	적합하게 설치			

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역		위치	정비개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 재건축 정비사업	14,656.0	관악구 신림동 739번지 일대	9	-	-	9	-	-

2) 건축시설계획

구 보

결정구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)				
	명칭	면적(㎡)									
신설	A-1	8,347.2	관악구 신림동 739번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	250이하	최고 13층 이하				
	B-1	4,469.9	관악구 신림동 735-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	250이하	18층 이하				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡이하 : 161세대 [46.40%] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 186세대 [53.60%]										
	구분		소계	세대수						비율	비고
				A-1			B-1				
			계	분양	소형 (임대)	계	분양	소형 (임대)			
	합 계		347	213	179	34	134	124	10	100.00%	
	전용 60㎡ 이하	44㎡	92	50	16	34	42	32	10	26.51%	
		59㎡	69	13	13	-	56	56	-	19.88%	
	전용 60~85㎡		186	150	150	-	36	36	-	53.60%	
	전용 85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-	-		
	* 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체면적에서 차지하는 비율 : 100.00%										
건축물의 높이완화에 관한 계획	· 제2종일반주거지역(7층) : 최고층수 13층 이하 - 「서울특별시 도시계획조례」 및 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 의거하여 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납(순부담 10%)하고, 건축물의 층수를 평균 13층까지 완화가능 (주요산 주변 중점경관관리구역 등 경관특성을 고려하여 최고층수 13층 기준 적용) * 공공시설부지 기부채납 비율은 전체 사업부지면적에서 제2종일반주거지역(7층이하)이 차지하는 면적 61.8%의 10%비율을 고려하여 순부담 비율 7.18%를 기부채납										
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 3m 지정										

○ 정비계획용적률 및 상한용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	계획정비기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
	14,656.0㎡	12,817.1㎡	1,838.9㎡	721.0㎡	65.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 순부담률 : 7.18% > 6.18% (전체 구역면적 대비 제2종일반주거지역(7층이하) 면적 61.8%의 10% 비율) - 순부담면적 : 1,052.3㎡ (토지)				
	* 공공시설부지제공면적(토지) : 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 1,838.9㎡ - 721.0㎡ - 65.6㎡ = 1,052.3㎡				
정비계획 용적률 산정	획지 A-1 (제2종7층일반주거지역)		획지 B-1 (제2종일반주거지역)		
	· 기준용적률 = 170%		· 기준용적률 = 190%		
	· 허용용적률 = 기준용적률 (170%) + 인센티브 (10%) = 180%		· 허용용적률 = 기준용적률 (190%) + 인센티브 (10%) = 200%		
	· 정비계획용적률 = 허용용적률 + (허용용적률×1.3α×가중치) =180% + (180%×1.3×0.0821×1.0271) = 199.7%		· 정비계획용적률 = 허용용적률 + (허용용적률×1.3α×가중치) =200% + (200%×1.3×0.0821×1.0271) = 221.9%		
	$\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적(순부담)} \div \text{공공시설 부지제공 후 대지면적}$ $= 1,052.3\text{㎡} / 12,817.1\text{㎡} = 0.0821$				
	$\text{가중치} = \text{정비기반시설 가중평균 용적률} \div \text{획지 가중평균용적률} = 181.8\% \div 177.0\% = 1.0271$ $\text{- 정비기반시설 가중평균용적률} =$ $\{(20.6\text{㎡} \times 150\%) + (710.3\text{㎡} \times 170\%) + (1,108.1\text{㎡} \times 190\%)\} \div 1,838.9\text{㎡} = 181.8\%$ $\text{- 획지 가중평균용적률} = \{(8,347.2\text{㎡} \times 170\%) + (4,469.9\text{㎡} \times 190\%)\} \div 12,817.1\text{㎡} = 177.0\%$				
	· 법적상한용적률 = 250% (서울시 도시계획 조례 제55조)				
법적 상한용적률					

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	· 주변이 대부분 관악산 능선에 의해 위요된 분지형 지형임을 감안하여 제2종일반주거 지역(7층이하)의 경우 최고층수 13층 이하, 제2종일반주거지역의 경우 최고층수 18층 이하에서 주변의 자연환경과 조화된 건축물 경관 구성 · 주변도로와 대상지 사이에 공원녹지공간이 위치하고 있는 만큼 대상지 내에서 녹지 공간이 연속될 수 있도록 연결부를 처리하고, 주변보다 1~3개층 만큼 낮게 위치하고 있는 지형적 특성을 최대한 활용하여 주거동 계획에 따른 가로공간의 폐쇄성이나 경관적 차폐도를 최대한 완화 · 주변이 관악산 등산로로 연결되는 특성을 고려하여 일반 대중의 자유로운 보행통행· 산책이 가능하도록 대상지 중심부 도로변으로 보행통행공간을 적극 조성 · 단지 내부의 경우 진입광장, 단지중심광장으로 연결되는 보행중심축을 형성하고 그 축을 중심으로 단지 전체의 보행활동이 상호 연계되도록 계획	
환경보전	· 충분한 녹지공간 조성(생태면적률 30% 이상)으로 쾌적한 환경조성 · 소음·먼지·폐기물 발생 최소화 방안 마련 · 건설폐기물이 발생할 시, 환경부 고시 제99-117호 “건설폐재배출자의 재활용 지침”에 의거한 재활용 목표율에 맞추어 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 · 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 · 선형공원을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 · 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화 및 일조장해가 예상되나, 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지는 않을 것으로 예상되며, 일조의 경우 북측 주요지점인 쌍용아파트(1층) 및 다원어린이집에서의 수인한도를 만족할 것으로 예상됨 · 세부계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 · 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 LNG(도시가스) 사용 및 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음	
재난방지	· 화재 및 재해방지대책 마련 · 인근지역과 발생할 수 있는 절·성도지역은 법면녹화(친환경옹벽) 등의 조치를 취하여 쾌적성 및 안전성을 확보하겠음 · 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립하겠음 · 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제를 강화하겠음 · 단지 내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능하도록 도로폭을 6m이상으로 계획하겠음	

사. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 주변학교 현황

구 분	위 치	절대정화구역	상대정화구역	비고
난곡초등학교	관악구 난곡동	해당없음	해당없음	동남측 400m
미성중학교	동작구 미성동	해당없음	해당없음	북측 400m
정심초등학교	금천구 독산4동	해당없음	해당	서북측 150m
문고초등학교	금천구 독산2동	해당없음	해당없음	남서측 350m

2) 교육환경 보호에 관한 계획

구분	저감대책
소음	- 공사시 소음점 및 수음점의 지형에 의한 회절감쇠치 등을 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 사업지구 주변 학교시설에 미치는 소음영향 최소화 - 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있을 경우에는 사전에 학교측에 알려 협조 요청 - 운전자 교육을 수시로 실시, 운반차량 주행속도를 20km/h 이내로 제한하고 경적사용, 불필요한 급발진, 급정지와 공회전 등 금지 - 규제기준 등을 고려하여 가능한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음 및 진동 저감
진동	- 가능한 저진동 건설기계를 사용하여 공사 시행시 학교측에 공사에 대한 사전설명으로 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화하도록 계획 - 불필요한 고속운전 및 공회전 금지, 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획 - 공사장비를 공종별로 분산·교체 투입하여 동시투입에 의한 진동상승효과를 최대한 억제 - 공사장비의 불량에 의한 진동이 발생하지 않도록 철저한 장비점검 및 정비 실시
정비계획시 교육환경 보호	학생들의 안전 및 통학시 집중되는 통행량에 대비하기 위해 보행안전과 차량속도 감소를 위한 교통안전시설 설치

자. 정비사업 시행계획

1) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	재건축 정비사업조합	기존세대수 : 211 계획세대수 : 347 (재건축소형 : 44세대)	-

2) 공공시설용지의 재원조달방안

가) 재원조달계획 (공공시설조성)

- 소로1-(1)호선 신설도로 및 소로3-(1), 소로3-(4)의 현황도로를 도시계획도로로 편입하는 부분은 사업시행자가 조성 후 기부채납
- 정비구역 가운데를 지나 소로3-2와 연결되는 소로3-(5)를 신설하여 사업시행자가 조성 후 기부채납하고, 정비구역 외 소로3-2 미집행구간(140m)은 현황 등산로로 관리
- 기타 절차이행에 필요한 소요경비는 사업시행자가 부담

나) 공공시설용지의 위치와 면적

구분		위치	편입면적 (㎡)	재원조달방안	시행시기	시행주체
도로	소로 1-(1)	정비구역 내 북측 신설도로(10m폭)	956.5	신설도로 조성후 기부채납	재건축정비사업 완료시	조합
	소로 3-(1)	정비구역 내 남측 현황도로부분 (민방위교육장 북측 현황도로부분)	176.2	현황도로를 도시계획도로로 편입하고 도로조성 후 기부채납	재건축정비사업 완료시	조합
	소로 3-2	정비구역 동측 미집행도로 구간 (140m 구간)	-	관악산자연공원(국공유지)내 등산로로 조성된 부분으로 현황대로 관리	-	관악구
	소로 3-(4)	정비구역 북측 현황도로부분 (버스회차공간)	68.3	버스 회차공간을 도시계획도로로 편입하고, 도로조성 후 기부채납	재건축정비사업 완료시	조합
	소로 3-(5)	정비구역 내 하천 북개구간 (84m 구간)	637.9	하천상부 도로조성 (보행공간 조성)후 기부채납	재건축정비사업 완료시	조합
합계			1,838.9			

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 등록

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
9	9	-	9	9	-

나) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		211	-	-	-	-	211	120	69	22	-
60㎡ 이하	소계	112	-	-	-	-	112	70	24	18	-
	30㎡ 이하	4	-	-	-	-	4	-	-	4	-
	30㎡ 초과 ~50㎡ 이하	38	-	-	-	-	38	-	24	14	-
	50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	70	-	-	-	-	70	70	-	-	-
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하		96	-	-	-	-	96	50	42	4	-
85㎡ 초과	소계	3	-	-	-	-	3	-	3	-	-
	85㎡ 초과 ~135㎡ 이하	3	-	-	-	-	3	-	3	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택
합계		347	211	92	44
60㎡ 이하	소계	161	117		44
	30㎡ 이하	-	-		-
	30㎡ 초과 ~50㎡ 이하	92	48		44
	50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	69	69		-
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하		186	186		-
85㎡ 초과	소계	-	-		-
	85㎡ 초과 ~135㎡ 이하	-	-		-
	135㎡ 초과	-	-		-

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
공동주택	A-1	8,347.2	관악구 신림동 739번지 일대	8,347.2	공동주택
	B-1	4,469.9	관악구 신림동 735-2번지 일대	4,469.9	공동주택

타. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치		공급면적 (연면적,㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비 고
		기준	계획			
관악구 신림동 739번지 일대	소계	2,713.54	2,785.20	44	60㎡ 이하	
	획지 A-1	2,085.97	2,152.20	34	60㎡ 이하 (44.84㎡)	
	획지 B-1	627.57	633.00	10	60㎡ 이하 (44.84㎡)	

파. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1.생태면적율	30%	○	·생태면적률 31.53%로 계획	·자연지반녹지, 인공지반 녹지, 투수포장 적용	
	2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	·녹지면적Ⅰ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅱ,외부연결성Ⅰ	·환경성검토 녹지평가지표1 달성	
	3.지형변동	절성도비율 20%미만	○	·계획구역은 완경사지로 구성 ·부지조성시 절·성도에 따른 토량발생 예상	·지나친 절·성도 금지 ·발생토량은 토석정보공유 시스템 및 서울사이버 흙은행시스템을 통해 처리	
		지형변동비율 30%미만	○	·부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	·현재지형에 순응한 계획 사면계획 수립	
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	·비오톱 유형평가도 2·5등급, 개별비오톱 평가도 2등급 및 평가제외등급으로 구성되어 있음 (2등급 농경지 비오톱)	·대상지 남측 기존 자연림을 중심으로 자연지반녹지 확보 및 다층식재를 통해 기존 2등급지의 도시생태 기능을 최대한 복원 ·불투수포장 비율 70%미만	
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속2시간 확보	○	·계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향 검토결과 수인한도를 만족함	·서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·서울시 주풍향인 북북서풍, 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	·바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립	
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·에너지사용량 증가	·청정연료 사용 ·에너지절약형 설계기법 도입	
신재생에너지 사용		○	·LED 조명 및 고효율 에너지이용설비 도입 ·태양광 발전시스템 적용	·신·재생에너지 사용 ·녹색건축물 인증 계획		

구 보

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생 활 환 경	8.경관	Skyline보전	○	·고층건물이 입지에 따른 스카이라인 훼손 예상	·지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성 (지상11~18층)	
		조망권 확보	○	·건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	·주변과 조화될 수 있는 건축물 높이 계획 수립	
		가로녹시율 35%	-	-	-	
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·대상지 주변 300m이내 독산 자연공원, 관악산생태공원, 금천체육공원 등이 위치함	·본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간 이 제공될 수 있도록 계획 하여 긍정적인 영향	
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	·진입도로가 다소 협소	·진입도로 확장 및 보행 공간 확보로 접근성 향상	
		자전거전용도로 계획수립	x	·계획구역 내 및 주변지역 자전거도로 없음	·경사로 인한 대상지 접근성이 용이하지 않아 별도의 자전거도로 확보계획은 없음	
		자전거보관소 15대/100unit	○	·자전거보관시설 열악	·주민 편의를 위해 자전거보관소(110대)를 확보도록 계획	
추 가	11.물순환	우수유출 저감	○	·계획구역은 현재 아파트, 빌라로 이용되고 있으며, 완만한 경사가 있는 지형으로 구성되어 있음	·자연지반, 투수성포장으로 우수유출 저감	
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	·공사중 인근 아파트에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	·생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	·공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	·건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용도록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 ·생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리	

하. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	1	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 지구단위계획구역	관악구 신림동 739번지 일대	-	증) 14,656	14,656	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	1	뉴서울아파트, 개나리·열망연립 지구단위계획구역	관악구 신림동 739번지 일대	14,656	·재건축정비사업 준공 후 대상지의 계획적·체계적 관리를 위해 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	14,656.0	-	14,656.0	100.0%	
	제1종일반주거지역	20.6	-	20.6	0.1%	
	제2종일반주거지역(7층이하)	9,057.4	-	9,057.4	61.8%	
	제2종일반주거지역	5,578.0	-	5,578.0	38.1%	

(2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나) 기반시설에 관한 결정조서

(1) 교통시설에 관한 결정조서

(가) 도로

■ 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	872 (177)	6,394.5 (1,838.9)	1	74 (74)	956.5 (956.5)	-	-	-	3	798 (103)	5,438.0 (882.4)
소로	4	872 (177)	6,394.5 (1,838.9)	1	74 (74)	956.5 (956.5)	-	-	-	3	798 (103)	5,438.0 (882.4)

※ ()안은 구역 내 도로연장 및 면적임

■ 도로결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	(1)	6	국지도로	680 (0)	신림동 744	신림동 741-1	일반도로	-	관고84 99.12.24	
변경	소로	3	(1)	6	국지도로	680 (19)	신림동 744	신림동 741-1	일반도로	-		현황도로부분 편입
기정	소로	3	2	6	국지도로	253 (16)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로	-	관고98-2 98.1.19	민방위교육장 진입로 미집행시설 (도로:140m)
변경	소로	3	2	6	국지도로	237 (0)	신림동 737	신림동 808-438	일반도로	-		도로 선형 조정
기정	소로	3	(4)	6	국지도로	34 (0)	신림동 산121-3	신림동 산121-6	일반도로	-	관고01-3 1 2000.6.17	미집행시설
변경	소로	3	(4)	6	국지도로	34 (0)	신림동 산121-3	신림동 산121-6	일반도로	-		현황도로부분 편입
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	74 (74)	신림동 735-2	신림동 736	일반도로	-	-	신설
신설	소로	3	(5)	7	국지도로	84 (84)	신림동 808-438	신림동 808-438	일반도로	-	-	신설

※ ()안은 구역 내에 해당되는 사항임

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

도면 번호	가구	면적	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
-	A-1	8,347.2	관악구 신림동 739번지 일대	8,347.2	
-	B-1	4,469.9	관악구 신림동 735-2번지 일대	4,469.9	

나) 건축물 등에 관한 결정 조서

(1) 건축물 용도

(가) 건축물의 용도

구분	건축물용도
지정용도	•공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물 밀도

(가) 건폐율

가구번호	건 폐율	비고
A-1	30% 이하	
B-1	30% 이하	

(나) 용적률

구분	용적률		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
A-1	170% 이하	180% 이하	250% 이하
B-1	190% 이하	200% 이하	250% 이하

■ 허용용적률 인센티브

구분	인센티브 용적률	비고
계	10%	2025 서울시 도시·주거환경 정비기본계획의 허용용적률 인센티브 항목 적용
에너지효율인증 2등급 / 녹색건축인증 우수등급	4%	
지능형 건축물 4등급	6%	

(다) 건축물의 높이 계획

■ 구역별 높이계획 결정 조서

구분	건축물 높이	비고
A-1	최고 13층 이하	제2종일반주거지역(7층이하) 층수완화
B-1	최고 18층 이하	제2종일반주거지역

■ 건축물높이 완화항목 및 완화내용

구분	항목	계획내용	비고
A-1	평균 높이 완화 (최고 13층 이하)	●제2종일반주거지역(7층이하) : 최고층수 13층 이하 ●『서울특별시 도시계획조례』에 의거하여 사업계획 부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납(순부담 10%)하고, 건축물의 층수를 평균 13층까지 완화가능 ●단, 인접 관악산 생태공원 등과 조화로운 스카이라인 형성을 고려하여 대상지 남측으로 관악산 근린공원과 인접하여 계획되는 주거동의 경우 층수를 11~12층 규모로 하향 계획	* 조례규정상 평균13층 이하로 완화가능하나 주요산 주변 중점경관관리구역임을 고려하여 최고13층이하 기준 적용

(라) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정 조서

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	·도로변	·3m 건축한계선 지정	
	·공원변	·3m 건축한계선 지정	

■ 건축물의 형태·색채계획 결정 조서

구분	제어요소	적용목표	적용대상	비고
건축물의 형태	배치	· 입지특성 및 부지형상을 고려하여 탐상형과 판상형을 복합 배치 · 주요 통경을 최대한 유도하는 방향으로 배치	구역 전체	권장
	지붕형태	· 주거동의 지붕형태는 통일감 형성과 태양집광판 설치, 옥상텃밭 등의 조성이 일부 가능한 형태로 하여야 하며, 옥상에 태양광 태양열 집광·집열시설을 제외하고 엘리베이터실, 기계실, 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 계획 · 일부 경사지붕 설치 시 계단실 등의 옥탑구조물과 조화 고려		
건축물 색채 및 외관	건축물 색채	· 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 · 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 · 강조색 : 원색 또는 강한색	구역 전체	권장
기타	단지경계부	· 경사지형을 고려하여 보행자들의 이동에 불편함이 없도록 계획 · 담장 설치시에는 높이 1.2m 이하의 투시형구조 또는 생울타리로 조성 · 단지 경계부 경사지는 옹벽 설치를 지양하고, 경사면처리 등 지형순응형으로 주변과 조화되도록 계획	구역 전체	권장

다) 기타사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지

구분	적용기준	비고
전면공지	•도로변 : 보도형 전면공지로 조성하고, 보도가 있는 경우 보도와 일체적으로 조성 (주차장, 보행장애시설 등 설치 금지) •공원변 : 공원과 조화될 수 있도록 보도, 산책로, 식재, 조경시설 등을 계획	

(2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용기준	비고
차량동선 차량출입 가능구간	•핵지별 공동주택 차량 진출입구 지정 (차량출입가능구간 외 차량진출입 불허)	

☐ 기타 자세한 내용은 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 도서 참조 : 생략
- 공람장소에 비치한 도서와 같음

☐ 본 공람공고 내용은 구역지정절차 이행 과정(서울특별시 도시계획위원회 등)에서 변경될 수도 있음

붙임1. 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부. 끝.

[정비구역 결정도]

