

◆ 서울특별시고시 제2018-363호

건영아파트 주택재건축정비사업 기본계획 (경미한)변경, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20))에 따라 건영아파트 주택재건축정비예정구역으로 지정된 서울특별시 관악구 미성동 746-43번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조의 규정에 따라 주택재건축정비사업 기본계획 (경미한)변경 결정 및 동법 제16조에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 8일
서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경

가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경조서

구분	연번	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률(%)	건폐율(%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	24	관악구	미성동	746-43	1.9	190	60	12층	2	공동	신림건영아파트 - 통학로 확보 (미성중교, 독산고교)
변경					2.1			18층			

※ 기본계획의 경미한 변경사항 (도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조4항)

1. 구역면적 20% 이내의 증감 (6.53% / 1,275㎡ 증가)
2. 제2종일반주거지역 25층 이하 높이계획 수립 (2030서울플랜)

2. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 미성동 건영아파트 주택재건축 정비구역

나. 정비구역의 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	미성동 건영아파트 주택재건축정비구역	서울특별시 관악구 미성동 746-43번지 일대	20,789.0	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

용도지역	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	20,789	100.0	
제2종일반주거지역	19,514.0	93.9	
제3종일반주거지역	1,275.0	6.1	

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		20,789	100.0	-
획지	소계	20,789	100.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	20,789	100.0	

다. 도시계획시설 결정조서 : 해당사항없음

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(m ²)		비고
		기준	계획	
주민 공동 시설	계	913.1	2,120.0	-
	어르신복지센터	235.1	240.0	지하1층
	작은도서관	158.0	160.0	지하1층
	보육시설	330.0	330.0	지하1층
	지역문화센터	90.0	100.0	지하1층
	지역공동체지원센터	100.0	100.0	지하1층
	어린이놀이터/ 주민운동시설	-	1,190.0	실외
관리사무소	41.31	42.0	-	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신규	건영아파트 주택재건축 정비구역	20,789.0	관악구 미성동 746-43번지 일대	6	-	-	6	-	-

2) 획지 및 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	법적상한 용적률 (%)	건축물 높이(m) /최고층수	비고																								
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)																														
신설	건영아파트 주택재건축 정비구역	20,789.0	획지1	20,789.0	미성동 746-43 번지일대	공동 주택	50% 이하	249.98% 이하	90m이하 /18층이하	-																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 (세대수) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>600</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용면적 45㎡ 이하(임대)</td> <td>71</td> <td>11.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용면적 40㎡~50㎡이하</td> <td>114</td> <td>19.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용면적 50㎡~60㎡이하</td> <td>333</td> <td>55.5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용면적 60㎡~85㎡이하</td> <td>82</td> <td>13.7</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100.0% 								구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	합계	600	100.0		전용면적 45㎡ 이하(임대)	71	11.8		전용면적 40㎡~50㎡이하	114	19.0		전용면적 50㎡~60㎡이하	333	55.5		전용면적 60㎡~85㎡이하	82	13.7	
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																															
합계	600	100.0																																
전용면적 45㎡ 이하(임대)	71	11.8																																
전용면적 40㎡~50㎡이하	114	19.0																																
전용면적 50㎡~60㎡이하	333	55.5																																
전용면적 60㎡~85㎡이하	82	13.7																																
심의 완화사항			<ul style="list-style-type: none"> 용적률 <ul style="list-style-type: none"> - 도시 및 주거환경정비법 제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에 따른 용적률 완화 																															
기타 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 (통학로 확보) <ul style="list-style-type: none"> - 문성로변 :5m - 문성로16길변 : 3m 공개공지 : 3m × 5m (문성로변) 공공보행통로 : 3m 																															

3) 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	시설 기부채납 면적 (문화시설)	대지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
	20,789.0㎡	20,789.0㎡	-	1,000.0㎡	60.0㎡
허용용적률 적용기준	<ul style="list-style-type: none"> • 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㎡(대지면적) / 80,233.35㎡(총연면적) = 259.11㎡ <hr/> <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 190% 				
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% • 허용용적률 인센티브(β) = 10% [녹색건축물 에너지 효율등급 8%, 신재생에너지 공급률 2%] 				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α = 200.0% + 190.0% × 1.3 × 0.0298 = 207.37% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 619.93㎡ ÷ 20,789㎡ = 0.0298</p> </div>				
예정 법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 249.98% 이하 				
소형주택 건설용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 및 주거환경정비법 제30조의2항 규정에 의거 법적상한용적률까지 건축가능 단, 증가용적률의 50%를 60㎡이하의 소형주택으로 건설 = [예정법적상한용적률 - 상한용적률] × 50% = [249.98% - 207.37%] × 50% = 21.31% [20,789.0㎡ × 21.31% = 4,430.15㎡] 				
	<ul style="list-style-type: none"> • 소형(임대)주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 71세대 × 62.90㎡ = 4,465.90㎡(계획) > 4,430.15㎡(기준) 				

바. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
건영아파트 주택재건축정비구역	획지1	20,789.0	미성동 746-43일대	20,789.0	부대시설 포함

사. 소형(임대)주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	주택규모(㎡)		비고
					전용	공급	
신설	획지1	20,789.0㎡	2	71세대	44.90	62.95	연면적 4,465.90㎡

- 재건축 소형(임대)주택 공급면적 산정

구분		주요 내용				
정비계획용적률		207.37% 이하				
예정법적상한용적률		249.98% 이하				
재건축 소형 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률} = 249.98 - 207.37 = 42.61$				
	건립용적률(%)	$42.61 \times 0.5 = 21.31\% \text{ 이상}$				
	의무 연면적 (지상층)	$20,789.0 \times 21.31 = 4,430.15\text{㎡ 이상}$				
재건축 소형(임대)주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	지상층 연면적(㎡)	비고
		44.90	62.95	71	기준 : 4,430.15㎡ 계획 : 4,465.90㎡	

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 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 단지 내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보 유도 	

구분	계획내용		비고
환경보전	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 건축계획 수립 시 최대한 녹지공간을 확보하고 주변 학교를 고려 	
	대기질	<ul style="list-style-type: none"> 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보 	
	수질	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 	
	폐기물	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리 	
	소음 진동	<ul style="list-style-type: none"> 진출입로 차량 운행 시 경적사용 금지 진출입로 등에 교통안전시설 설치 부지 내에 녹지공간 최대확보 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 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 		

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 주변 교육시설은 미성초교, 미성중학교, 난곡중학교, 독산고교, 영남중학교가 반경 250m 이내에 있으며 난우초교, 문성중학교, 신림고교가 500m 이내에 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함 	

차. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	건영아파트 주택재건축정비사업조합	<ul style="list-style-type: none"> 현황 : 511세대 계획 : 600세대 증가 : 89세대 	

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의 결과	심의의견	비 고
2018년 제9차 도시계획위원회 수권 소위원회 (2018.07.19.)	수정 가결	※ 금회 상정으로 수정가결 ▶ 수정사항 - 대지조성계획(+25m, +29m, +33m), 용적률(기준 190%, 허용 200%, 상한 207.37%, 법적상한 249.98%), 최고층수(18층 이하), 공공기여 (2.98%), 세대수(전체 600세대, 소형임대 71세대 포함), 차량진출입구 계획(복층1개소)은 금회 상정안의 대안으로 수정가결 ▶ 조건사항 - 대지레벨(+33m) 구간의 높이계획은 최고 16층 이하로 하향조정 할 것	

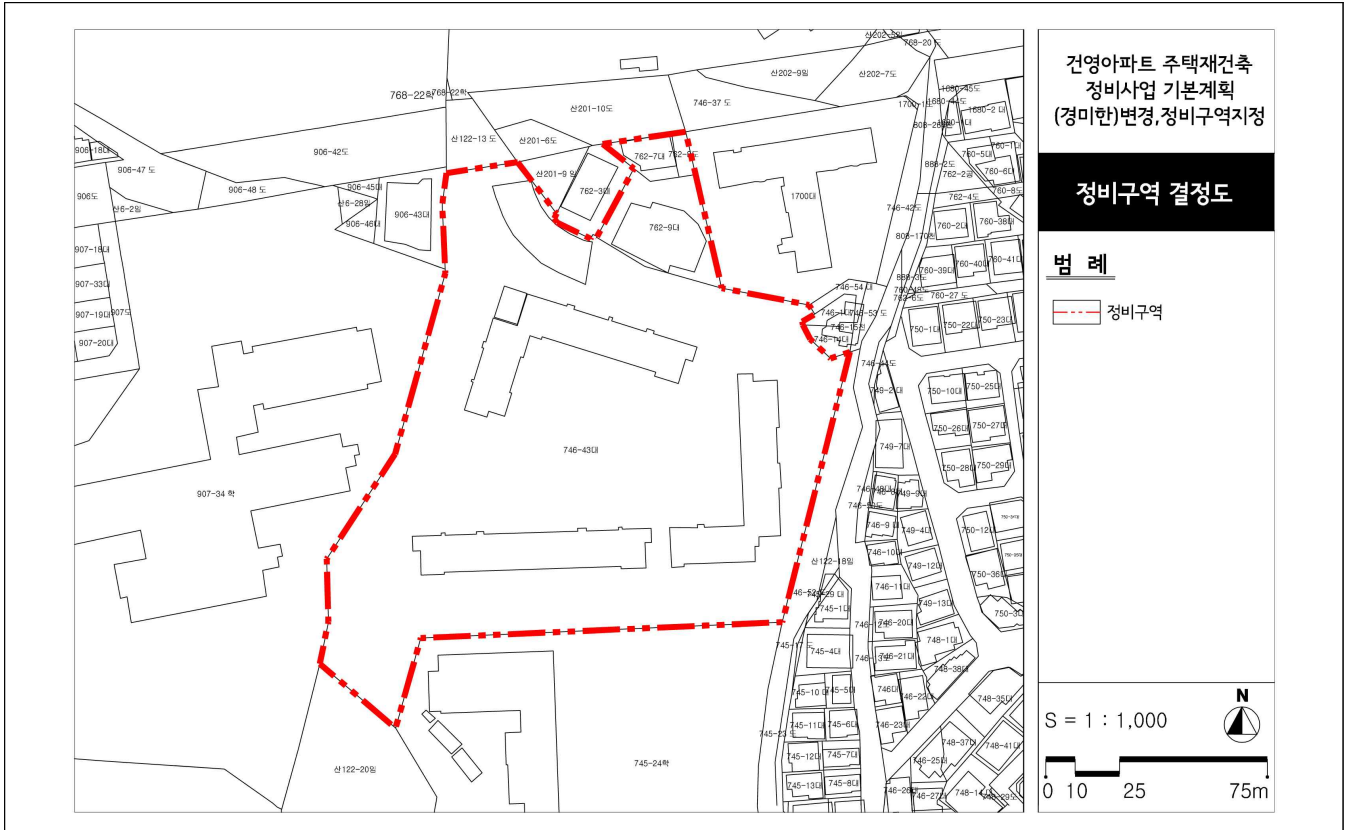
4. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

5. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 관악구 주택과(☎ 02-879-6322)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

< 정비구역 결정도 >

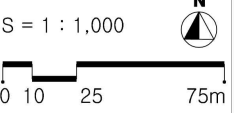


건영아파트 주택재건축
정비사업 기본계획
(경미한)변경,정비구역지정

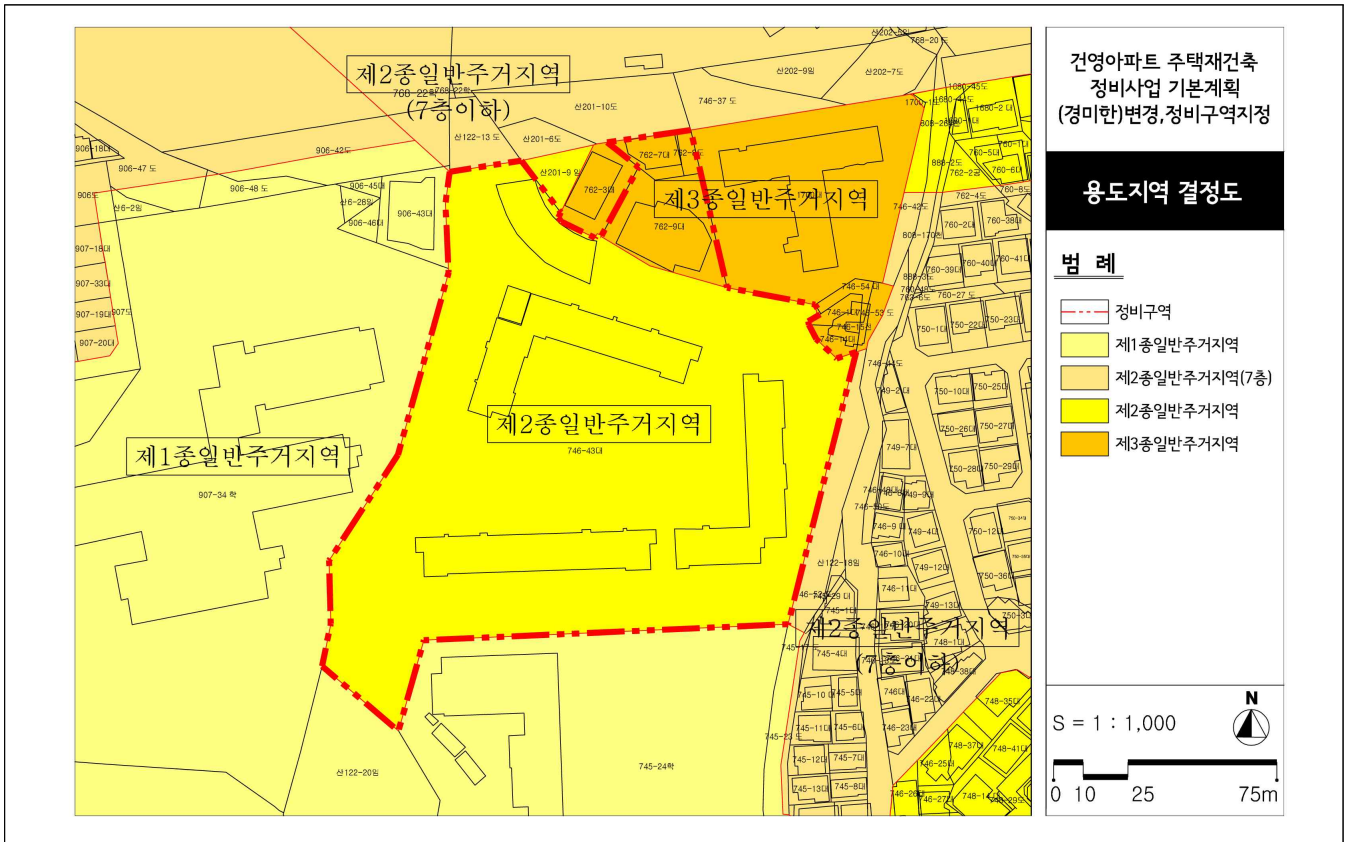
정비구역 결정도

범례

- 정비구역



< 용도지역·지구 결정도 >

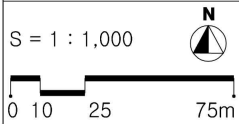


건영아파트 주택재건축
정비사업 기본계획
(경미한)변경,정비구역지정

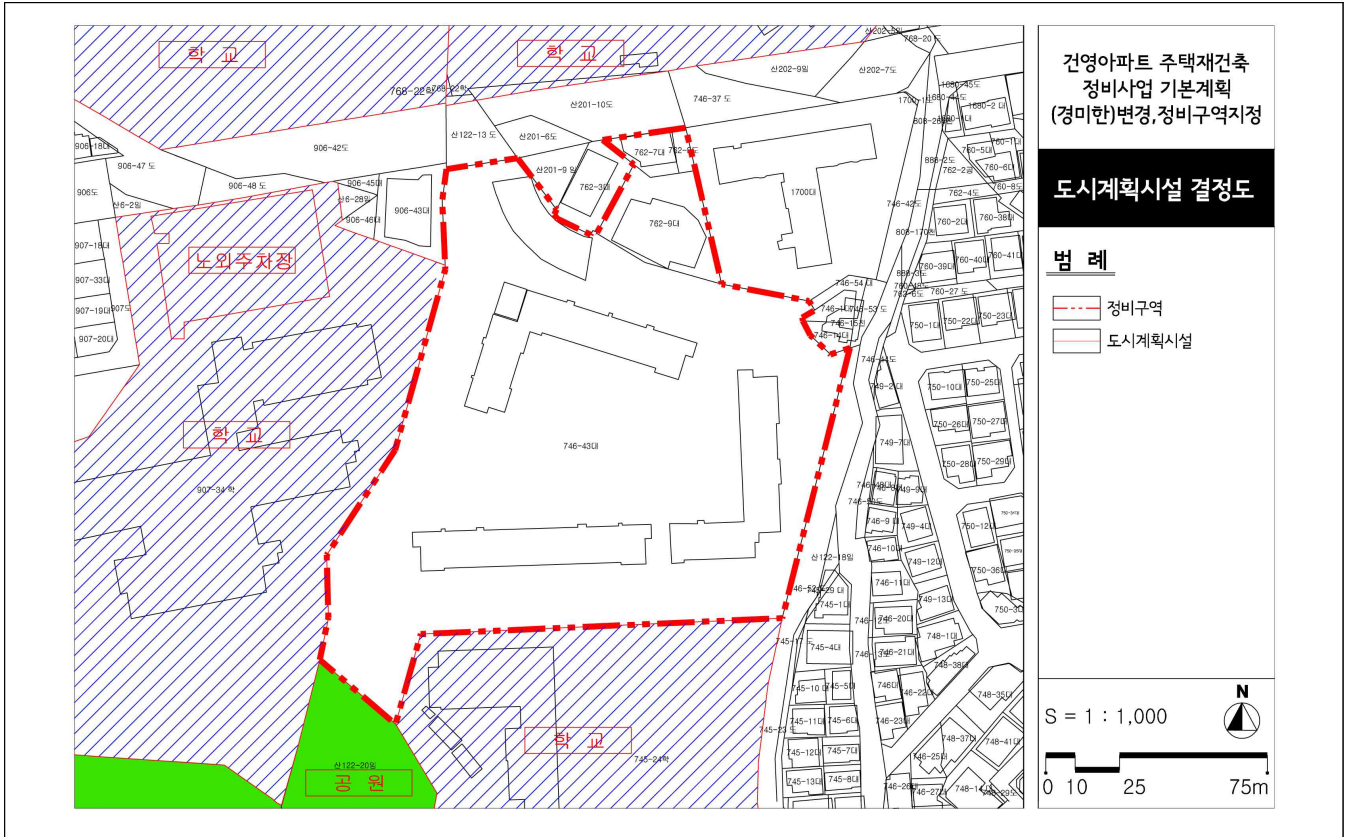
용도지역 결정도

범례

- 정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역



<도시계획시설 결정도>

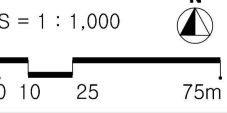


건영아파트 주택재건축
정비사업 기본계획
(경미한)변경,정비구역지정

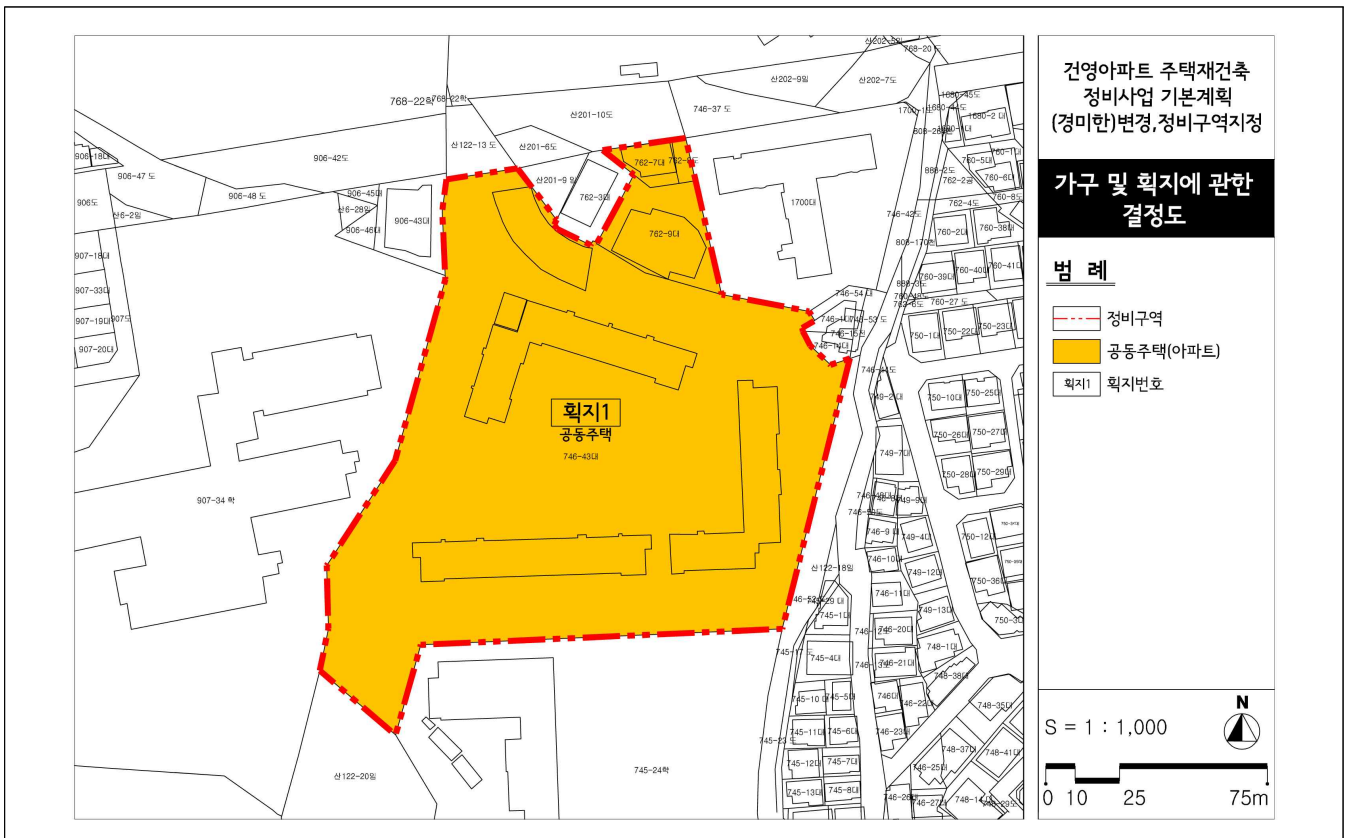
도시계획시설 결정도

범례

- 정비구역
- 도시계획시설



<가구 및 획지에 관한 결정도>

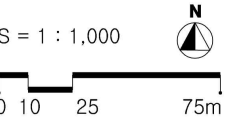


건영아파트 주택재건축
정비사업 기본계획
(경미한)변경,정비구역지정

가구 및 획지에 관한 결정도

범례

- 정비구역
- 공동주택(아파트)
- 획지 획지번호



<정비계획 결정도>

