

**양천구 신정동 수정아파트 재건축사업
정비구역지정 및 정비계획(안)**

2018. 08

양천구청(주택과)

계획의 개요

계획개요	
구역명	• 신정동 수정아파트 재건축사업
위치	• 양천구 신정동 733-31번지 일대
면적	• 8,404.6㎡
용도지역	• 제3종일반주거지역
용도지구	• 일반미관지구
기타	• 진입표면구역(118m이하) • 원추표면구역(100m이하)

위치도



대상지 전경 및 현장사진

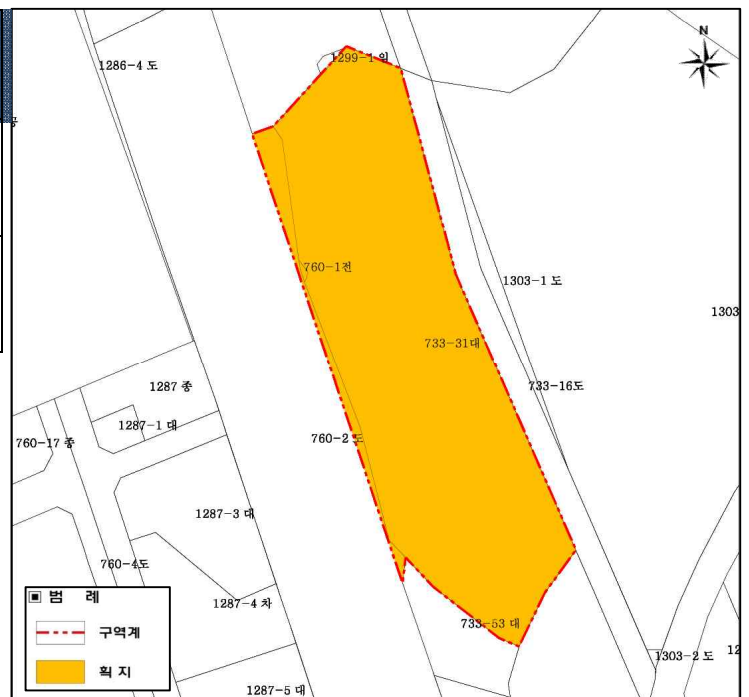


정비구역 지정 요건

구분	내용	검토	비고
서울시 도시 및 주거환경정비조례 (제10조)	<ul style="list-style-type: none"> 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60%이상 및 토지면적의 2분의 1이상 동의 	토지등소유자 91.0% 토지면적 86.9%	적합
서울시 도시 및 주거환경정비조례 (제4조)	<ul style="list-style-type: none"> 철근콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택의 노후불량건축물 기준 → 준공년도 1987년 5층 이상일 경우 30년, 4층 이하일 경우 26년 	준공년도 : 1987년 구조 : 철근콘크리트조 건축물 층수 : 5개층 건물 수 : 4개동 노후불량건축물(4/4) : 100%	적합
도시 및 주거환경정비법 시행령 (별표1)	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 	해당사항 없음	-
	<ul style="list-style-type: none"> 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 	해당사항 없음	-
	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량 건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 	노후불량건축물 : 100.0% 기존 세대수 : 220세대 부지면적 : 8,404.6㎡	적합
	<ul style="list-style-type: none"> 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2이상 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역 	안전진단결과 : D등급 (조건부 재건축) 부지면적 : 8,404.6㎡	부적합

토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		8,404.6	100.0	-
획지		8,404.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설



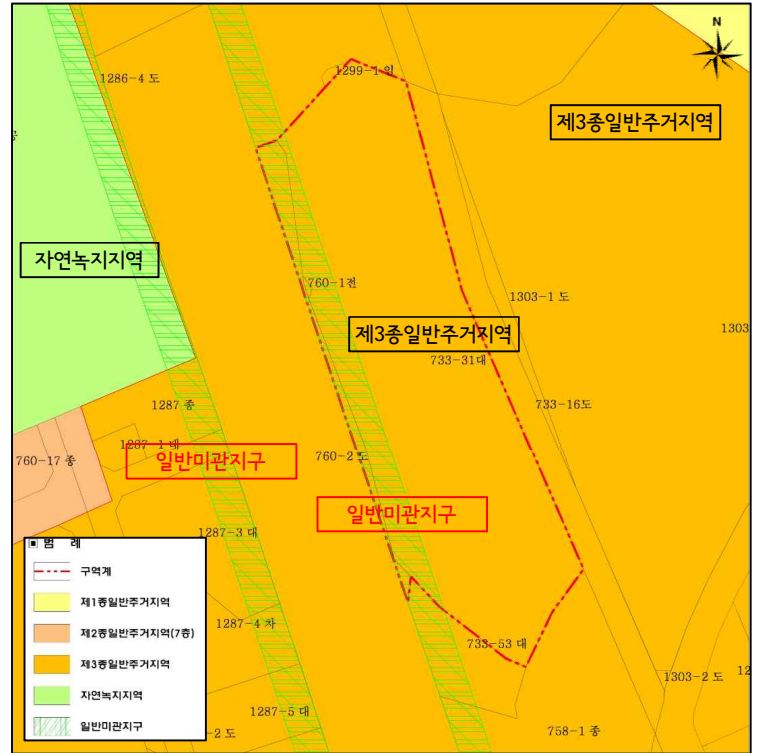
용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 (변경 없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
계	8,404.6	-	8,404.6	100.0
제3종일반주거지역	8,404.6	-	8,404.6	100.0

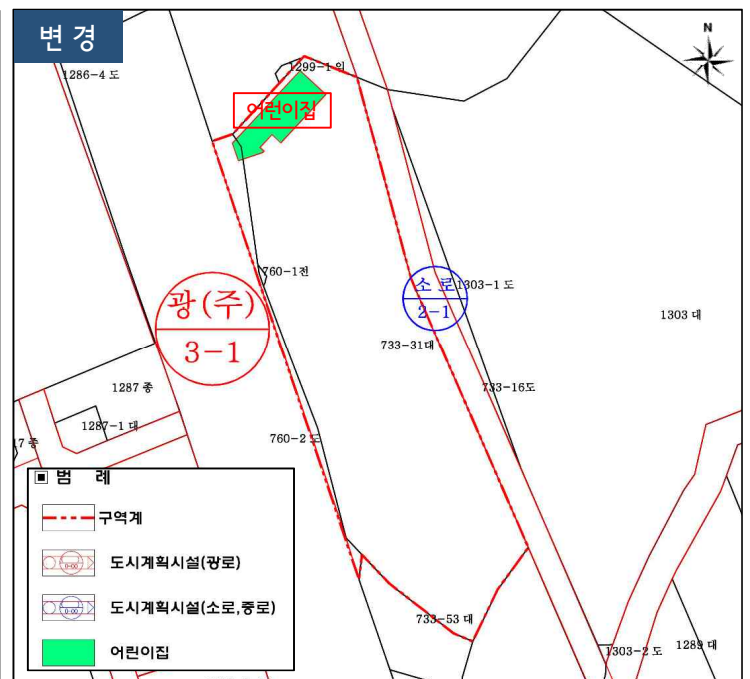
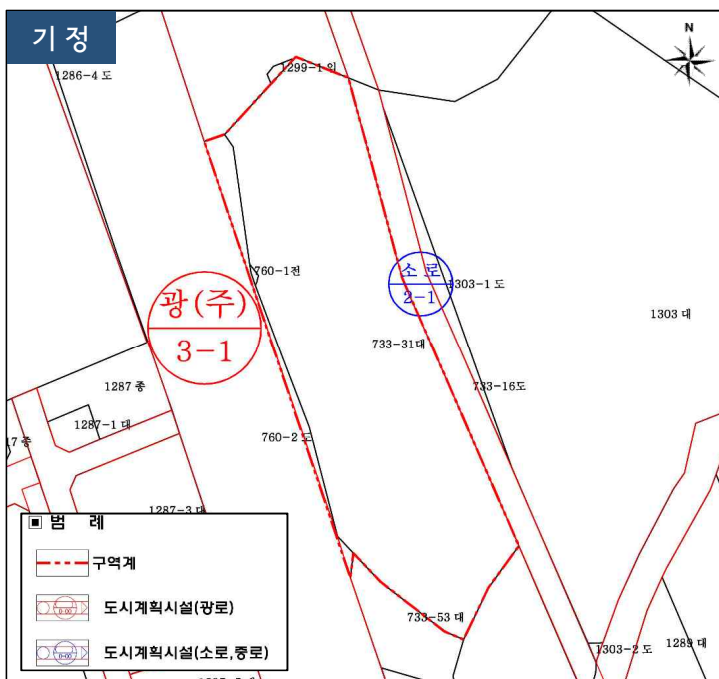
■ 용도지구 (변경 없음)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일
계	남부순환로	일반미관지구	남부순환로 강서구계~ 구로구계	74,160	3,090	양측 12	서고 제2002-44호 (2002.02.19)



사회복지시설(입체적 도시계획시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	어린이집	신정동 733-31번지 일대	대지지분	-	증) 232.1	232.1	-	-
				층	-	지상1~2층	지상1~2층		
				연면적	-	증) 700.0	700.0		



상한용적률 계획

구분	산정 내용				
	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 기반시설면적 (건축물 기부채납)	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지 면적)
토지이용계획	8,404.6㎡	8,404.6㎡	543.39㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 새로 설치할 정비기반시설(543.39㎡) - 새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지(-) - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(0.0㎡) 순부담 면적 : 543.39㎡(구역면적 대비 6.5%) ※ 건축물 기부채납(543.39㎡) = 토지환산면적(311.26㎡) + 대지지분면적(232.13㎡) 				
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 20% = 230% 				
	구분		인센티브 용적률	비고	
	합계		20%	최대 20%	
	녹색건축물 / 에너지효율등급		8%	에너지효율 1등급 / 녹색건축인증 우수등급	
지능형 건축물		12%	2등급		
상한용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 210%, 허용용적률 230% 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.06912) = 250.66% → 250%이하 적용 		<ul style="list-style-type: none"> α = 총 제공면적을 제외한 대지면적에 대한 총 제공면적의 비율 = 543.39㎡ / (8,404.6㎡ - 543.39㎡) = 0.06912 		

건축물 기부채납에 관한 계획

구분	내용	비고
적용기준	<ul style="list-style-type: none"> 환산부지면적(㎡) = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) 공공시설 등 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 부지가액 : 개별공시지가 × 2배 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 설치비용 기준(건축비) : 2,820,000원/㎡ 개별공시지가 : 3,171,000원/㎡ 건축연면적 : 700.0㎡ 건축용도 : 어린이 집
건축물 토지환산 면적	$\frac{2,820,000 \times 700.0}{3,171,000 \times 2} = 311.26\text{㎡}$	<ul style="list-style-type: none"> 총 건축물 시설 기부채납 환산면적 = 311.26㎡(건축물토지 환산면적) + 232.13㎡(대지면적) = 543.39㎡
대지지분면적	<ul style="list-style-type: none"> 232.13㎡ 	

※ 개별공시지가 : 대상지 내 대지필지 개별공시지가 평균 적용

※ 시설기부채납 환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

소형주택 건설에 관한 계획(도시 및 주거환경정비법 제54조 적용)

1 소형주택 공급기준

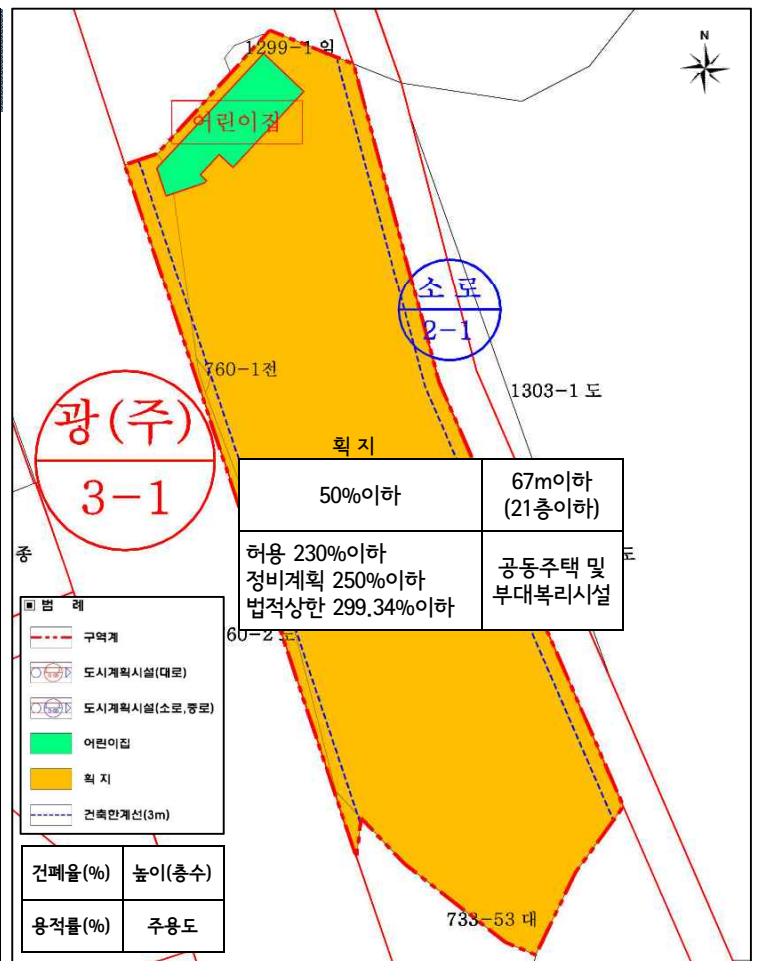
예정법적 상한용적률 및 재건축 소형주택건설 계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (예정)법적상한용적률 : 299.32% ※ 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 연면적을 전용면적 60㎡이하 재건축 소형주택으로 건설 $\{(299.32\% - 250\%) \times 50\%\} = 24.66\%$ ▪ 재건축 소형주택 건설계획 : 대지면적 \times 완화되는 용적률의 50% = 8,404.6㎡ \times 24.66% = 2,072.6㎡
--	---

2 소형주택 건립 규모 및 계획

건립위치	세대수	주택규모		연면적
		전용면적	공급면적	
소셜믹스	26	59.87㎡	80.49㎡	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 총 세대수 : 26세대 ▪ 공급연면적 = 2,092.7㎡ ▪ 2,072.6㎡이상(기준) < 2,092.7㎡(계획) ※ 총 대지지분 면적 : 693.98㎡

정비계획 결정(안)

구분	획지
주용도	공동주택 및 부대복리시설
위치	신정동 733-31번지 일대
면적	8,404.6㎡
건폐율	50%이하 (계획 : 32.6%)
용적률	- 허용용적률 : 230%이하 - 정비계획용적률 : 250.0% - 법적상한용적률 : 299.34%이하
높이(m) 및 층수	67m이하 (최고 21층이하)
건축한계선	소로2-1호선(산정로13길), 광로3-1호선(남부순환로) : 3m 이격



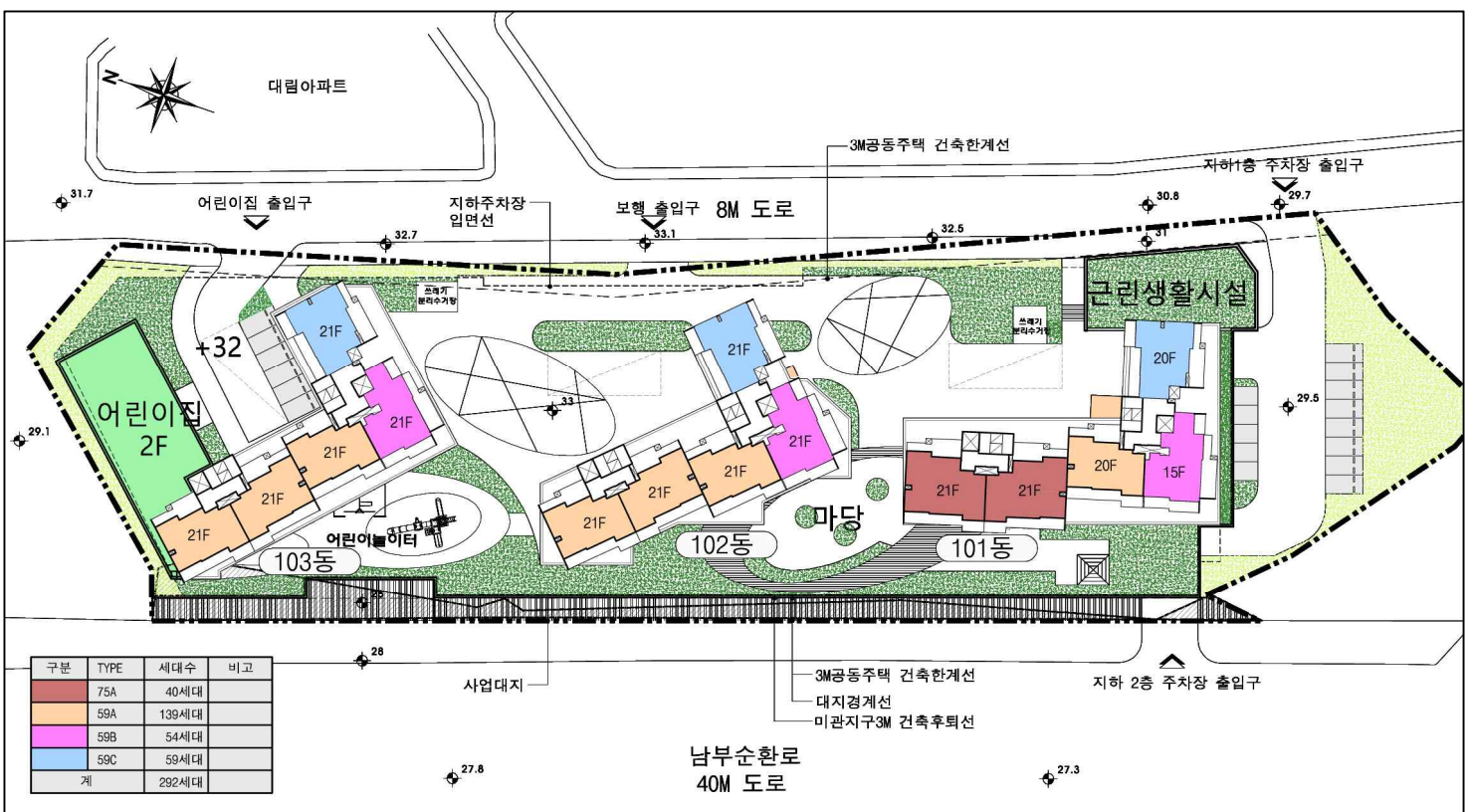
건축계획(안)

1 설계개요

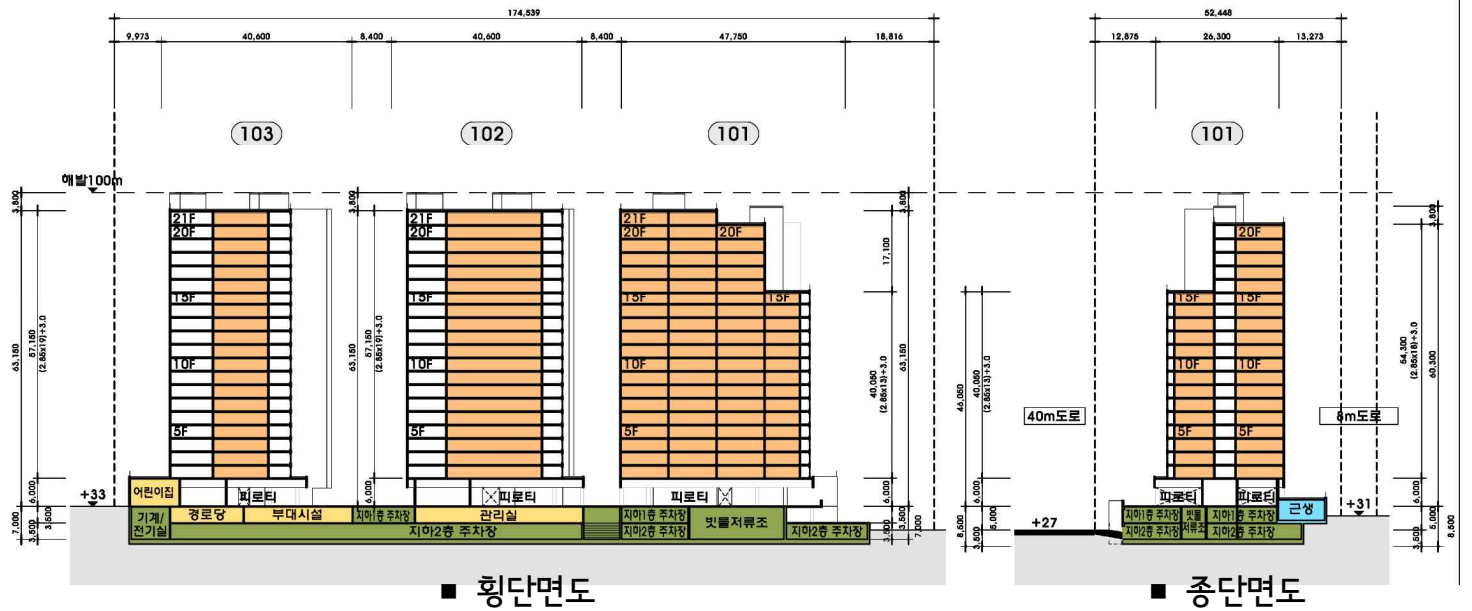
구분	내용	구분	내용
구역면적	8,404.6 m ²	건축면적	2,734.51 m ²
실사용 대지면적	8,404.6 m ²	건폐율	32.64% (법정 : 50% 이하)
전체 연면적	36,733.41 m ²	용적률	299.32% (법정 : 300% 이하)
지상층 연면적	26,879.76 m ²	규모 / 층수	아파트 3개동 / 지하2층, 지상 21층
지하층 연면적	9,853.65 m ²	주차대수	296대 (법정 : 249대)

2 세대별 면적표

구분		소형주택	분양주택	합계
공동주택	60m ² 이하	59A TYPE	26세대	113세대
		59B TYPE	-	54세대
		59C TYPE	-	59세대
		소계	26세대(100.0%)	226세대(83.3%)
	60~85m ² 이하	75A TYPE	-	40세대
		소계	-	40세대(16.7%)
합계		26세대(100.0%)	266세대(100.0%)	292세대(100.0%)

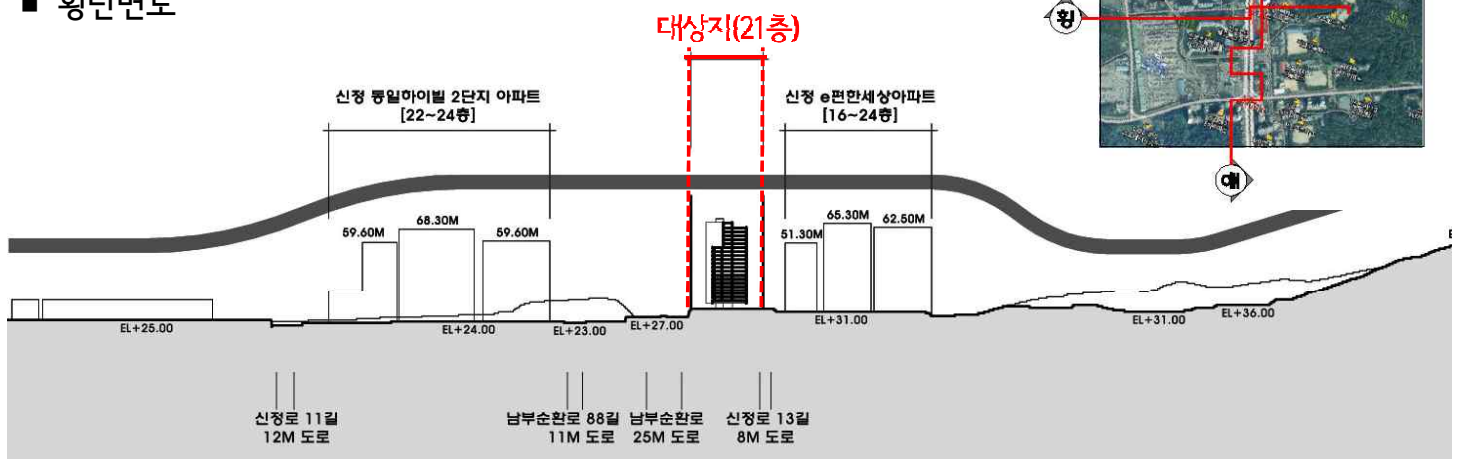


대지 종·횡단면도



스카이라인 계획도

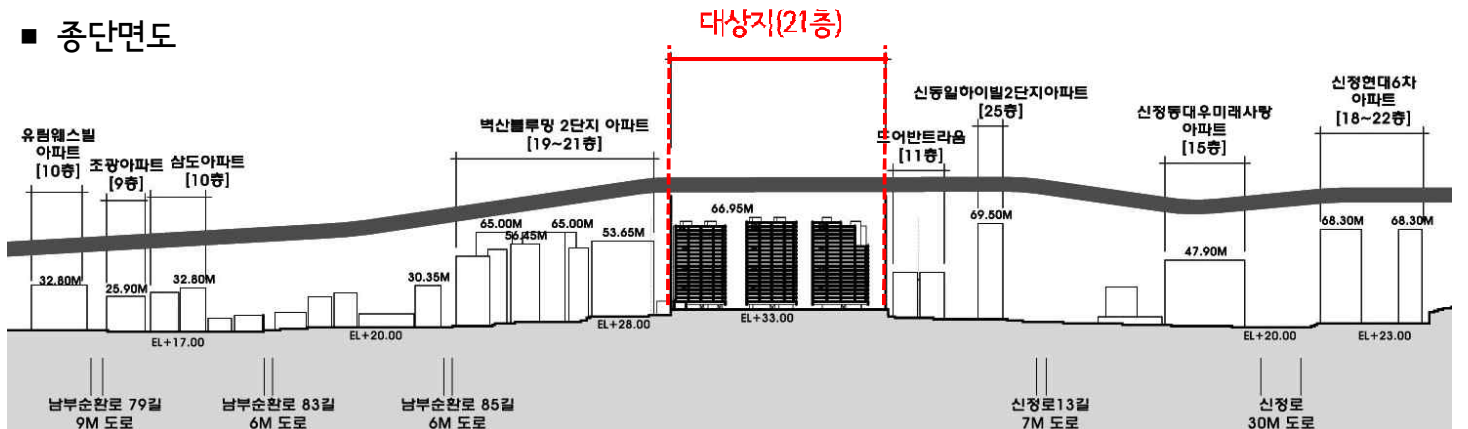
■ 횡단면도



■ KEY-MAP

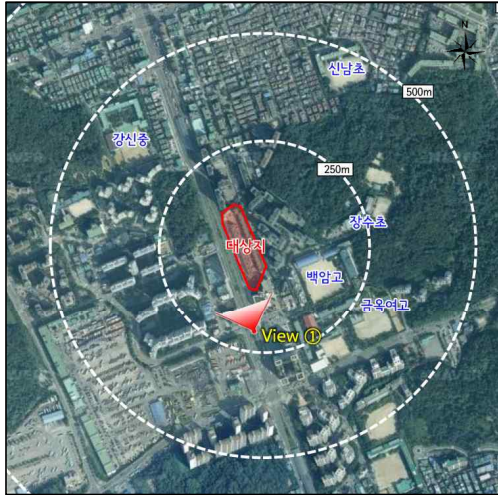


■ 종단면도



경관 시뮬레이션

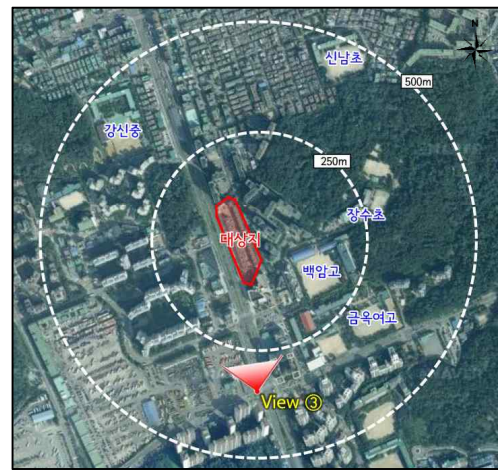
1 근경



시거리 기준	약 250m
조망지점	남부순환로



2 중경



시거리 기준	약 400m
조망지점	남부순환로

