

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2016-647호

**가락삼익맨손아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및
정비구역지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제 2011-309호(2011.10.20))에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 오금로 252(송파동 166번지)가락삼익맨손아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 의거 주택재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 송파구청 주거재생과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2016년 5월 26일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2016. 05. 24. ~ 2016. 06. 24. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898)
 가락삼익맨손아파트 관리사무소(☎02-415-6401)
 송파2동 주민센터(☎02-2147-4330)

다. 공람사유 : 가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 구역지정 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

가락삼익맨손아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비사업	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	-	증) 62,059	62,059	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획(안)

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		62,059	-	62,059	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	62,059	-	62,059	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 62,059	62,059	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 3,950	3,950	6.4	■ 순부담 면적 4,138.7m ² (6.7%) - 공 원 : 3,400m ² - 사회복지시설 : 550m ² - 건축물(부지환산) : 188.7m ²
	공 원	-	증) 3,400	3,400	5.5	
	사회복지시설 (구립어린이집)	-	증) 550	550	0.9	
획 지	소 계	-	증) 58,109	58,109	93.6	
	공동주택	-	증) 58,109	58,109	93.6	공동주택용지

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	-	증) 3,400	3,400		조성후 기부채납

- 공원 결정사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소공원	°신설 - 면적 : 3,400m ²	●주택재건축 사업에 따른 소공원 확보

2) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	-	증) 550	550		조성후 기부채납

- 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설 (구립어린이집)	◦신설 - 면적 : 550㎡	•주택재건축 사업에 따른 구립어린이집 확보

라. 공동이용시설의 설치계획(안)

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	획지 (공동주택용지)	-	증) 120.0	120.0	
	기타시설 (방재실, 기계전기실)	획지 (공동주택용지)	-	증) 120.0	120.0	
	경비실	획지 (공동주택용지)	-	증) 90.0	90.0	
	근린생활시설	획지 (공동주택용지)	-	증) 1,250.0	1,250.0	
	주민공동시설	획지 (공동주택용지)	-	증) 5,140.0	5,140.0	
	경로당	획지 (공동주택용지)		증) 550.0	550.0	
	어린이놀이터	획지 (공동주택용지)	-	증) 1,840.0	1,840.0	
	어린이집	획지 (공동주택용지)		증) 750.0	750.0	
	주민운동시설	획지 (공동주택용지)	-	증) 700.0	700.0	
	작은도서관(지하)	획지 (공동주택용지)	-	증) 300.0	300.0	
	주민공동시설	획지 (공동주택용지)	-	증) 1,000.0	1,000.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

- 관리사무소 : $10\text{㎡} + (1,698 - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡} = 92.40\text{㎡}$ 이상
- 주민공동시설(1,000세대 이상) : $500\text{㎡} + \text{세대당 } 2\text{㎡를 더한 면적} \times 1.25$
 $= 500\text{㎡} + (1,698\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 4,870.00\text{㎡}$ 이상
- 경로당(1,500세대 이상) = 500㎡ 이상
- 작은도서관(1,500세대 이상) = 298㎡ 이상
- 어린이집(1,500세대 이상) = 725㎡ 이상

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역	62,059.0	-	-	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	16	-	-	16	-	

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	가락삼익 맨손아파트 주택재건축 정비구역	62,059	어린이집	550	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	어린이집	50% 이하	250% 이하	-	5층이하	
신설			획지1	58,109		공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	239.4 4% 이하	292.57% 이하	해발고도 117~125m이하, /최고32층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			건립규모								
			구분		세대수		비율(%)		비고		
			계		1,698		100.0%				
			60m이하		842		49.6%		소형주택: 211세대(12.4%)		
			60~85m이하		732		43.1%				
			85m초과		124		7.3%				
			-85m이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 90.2%								
심의완화 사항			해당 없음								
건축물의 건축선에 관한 계획			구분		계획내용		계획목표				
			획지 및 도로 연결		경계선에서 3m		개방감 확보 및 보행환경 개선				

바. 개발가능 용적률 산정(안)

구 분		산정내용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	
		62,059.0㎡	58,109㎡	4,138.7㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 3,950㎡, 건축물(토지환산) 188.7㎡ 순부담 면적 : 4,138.7(6.7%)			
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 19.44% = 239.44%			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침
		합 계	10%	최대 20%	
		녹색건축인증 1등급	4%	-	
		건물에너지효율 2등급	3%	-	
		신재생에너지이용 2등급	3%	-	
	기부채납 완화용적률 산정	기부채납 완화용적률 = 계획용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.07122) =19.44% ※ α= 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적비율 = 4,138.7㎡ ÷ 58,109㎡ = 0.07122			
		건축물 기부채납 검토	■ 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ ■국·공립어린이집(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 550㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 188.7㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(어린이집) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,577,000 × 1,000 ÷ 14,100,000 ※ 서울시 2015년 공공건축물 건립 공사비 2,577,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(7,050,000원 × 2 = 14,100,000원)		
정비계획용적률		239.44%			
법정상한용적률		292.57% 이하 ※ 법정상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법정상한 용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨			
소형주택건립용적률		26.29% 이상 (229.57% - 239.44%) × 0.5			

사. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회 (가칭)	현황 : 936세대 계획 : 1,698세대 (증) 762세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
획지1	58,109㎡	-	211세대	49.9㎡ : 189세대 59.9㎡ : 22세대	지상층 연면적 15,280.7㎡

4. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2898) 및 가락삼익맨손아파트 관리사무소(☎02-415-6401), 송파2동 주민센터(☎02-2147-4330)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

■ 붙임



