

서울특별시 송파구 공고 제2017-1515호

가락상아(1차)아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제 2011-309호, 2011.10.20.)에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 오금동 166번지 일대 가락상아(1차)아파트에 대하여, 주택재건축 정비계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의거 당초 주민공람(송파구 공고 제2016-1449호, 2016.12.01.)한 내용이 2017년 제19차 도시계획위원회(2017.10.27.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 의견이 있으신 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 공람기간 내에 송파구청 주거재생과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 11월 16일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 11. 16. ~ 2017. 12. 16. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2896)

가락상아(1차)아파트 관리사무소(☎02-402-5827)

오금동 주민센터(☎02-2147-4270)

다. 공람사유 : 가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건축배치, 예정법적상한용적률, 건축물의 층수, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 사업시행인가 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

**가락상아(1차)아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및
정비구역지정(안) 공람공고**

1. 정비사업의 명칭 : 가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비구역	송파구 오금동 166번지 일대	-	증) 13,580	13,580	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획 - 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		13,580	-	13,580	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	13,580	-	13,580	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 13,580	13,580	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 130	130	1.0	
	도 로	-	증) 130	130	1.0	
획 지	소 계	-	증) 13,450	13,450	99.0	
	공동주택	-	증) 13,450	13,450	99.0	공동주택용지

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	C	10	국지 도로	-	오금동164-2 (동남로)	-	일반 도로	-	-	동남로22길 (대상지북측)
변경	소로	1	C	10 (일부11.5m)	국지 도로	- (86m)	오금동164-2 (동남로)	-	일반 도로	-	-	

※ ()은 구역 내 결정사항임.

라. 공동이용시설의 설치계획(안)

시설 구분	시설의종류	법정기준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비 고
계		-	-	2,305.0	
주민 공동 시설	계	●100세대 이상~1,000세대 미만 - (총세대×2.5㎡)×1.25 이상	1,250.0	1,655.0	
	경로당	●300~500세대 미만 : 155㎡ 이상	155.0	155.0	
	어린이놀이터	-	-	700.0	
	어린이집	●300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	198.0	250.0	
	주민운동시설	-	-	400.0	옥외 : 200㎡ 옥내 : 200㎡
	작은도서관	●300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	108.0	150.0	
관리사무소		●10㎡*(총세대수-50)×0.05㎡ 이상	27.5	150.0	
근린생활시설		-	-	500.0	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= (400 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,250㎡ 이상 < 1,655㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존지	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비구역	13,580	송파구 오금동 166번지 일대	3	-	-	3	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한	
신설	가락상아 (1차) 아파트 주택재건축정 비구역	13,580	1	13,450	오금동 166 번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	232.63% 이하	299.75% 이하	최고 30층이하 (오금공원 연접부 25층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 총건립세대수 : 400세대 (현황 226세대) ■ 건립규모							
			구 분					세대수	구성비(%)	비고
			합 계					400	100.0	
			공동 주택	임대	60㎡이하	44㎡형	71	17.8		
				분양	60㎡이하	44㎡형	4	1.0		
						59㎡형	88	22.0		
					60~85㎡이하	84㎡형	212	53.0		
85㎡이상	114㎡형	25	6.2							
건축물의 건축선에 관한 계획			구 분			계획내용		계획목표		
			획지 및 도로 연접			경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로·보행환경 개선		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

바. 개발가능 용적률 산정(안)

구 분	산 정 내 용			
토지이용계 획	계(구역면적)	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	정비기반시설 등	비 고
	13,580㎡	13,450㎡	130㎡	-
허용용적률 적용 기준	■ 허용용적률 인센티브 적용 기준			
	구 분	인센티브(용적률) 적용	비고	
	우수디자인	-		
	지속가능형 건축구조	7%	무량판구조	
	장수명주택	-		
	녹색건축물 에너지효율등급	8%	에너지효율인증1등급, 녹색건축인증우수등급	
	신재생에너지이용 건축물 인증등급	-		
	지능형 건축물	6%	4등급	
	환경친화계획	-		
	역사문화보전	-		
	합 계	21%	최대 20%적용	
※ 허용 인센티브(에너지효율인증, 녹색건축인증 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경 될 수 있음				
■ 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 허용용적률 인센티브(20%) = 230%				
정비계획 용적률	■ 정비계획용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α = 230.00% + (210.00% × 1.3 × 0.00966) = 232.63%			
	※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 130 / 13,450 = 0.00966			
예정법적 상한용적률	299.75% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
소형주택 건립용적률	33.56% 이상 (299.75% - 232.63%) × 0.5			

사. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회 (가칭)	현황 : 226세대 계획 : 400세대 (증) 174세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

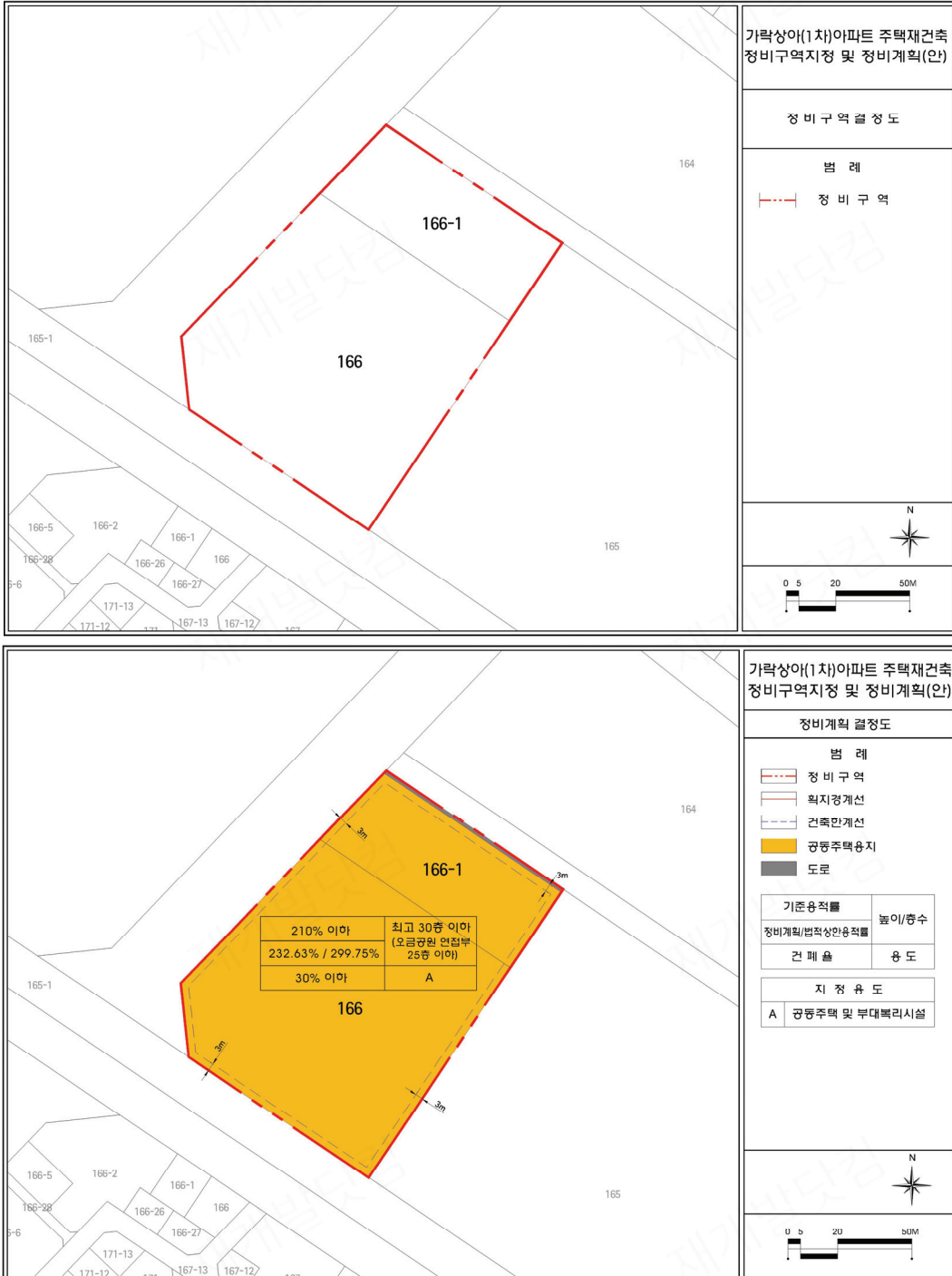
건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용면적)	비 고
획지1	13,450	-	4,524.83	71세대	44.9㎡ : 71세대	임대주택

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

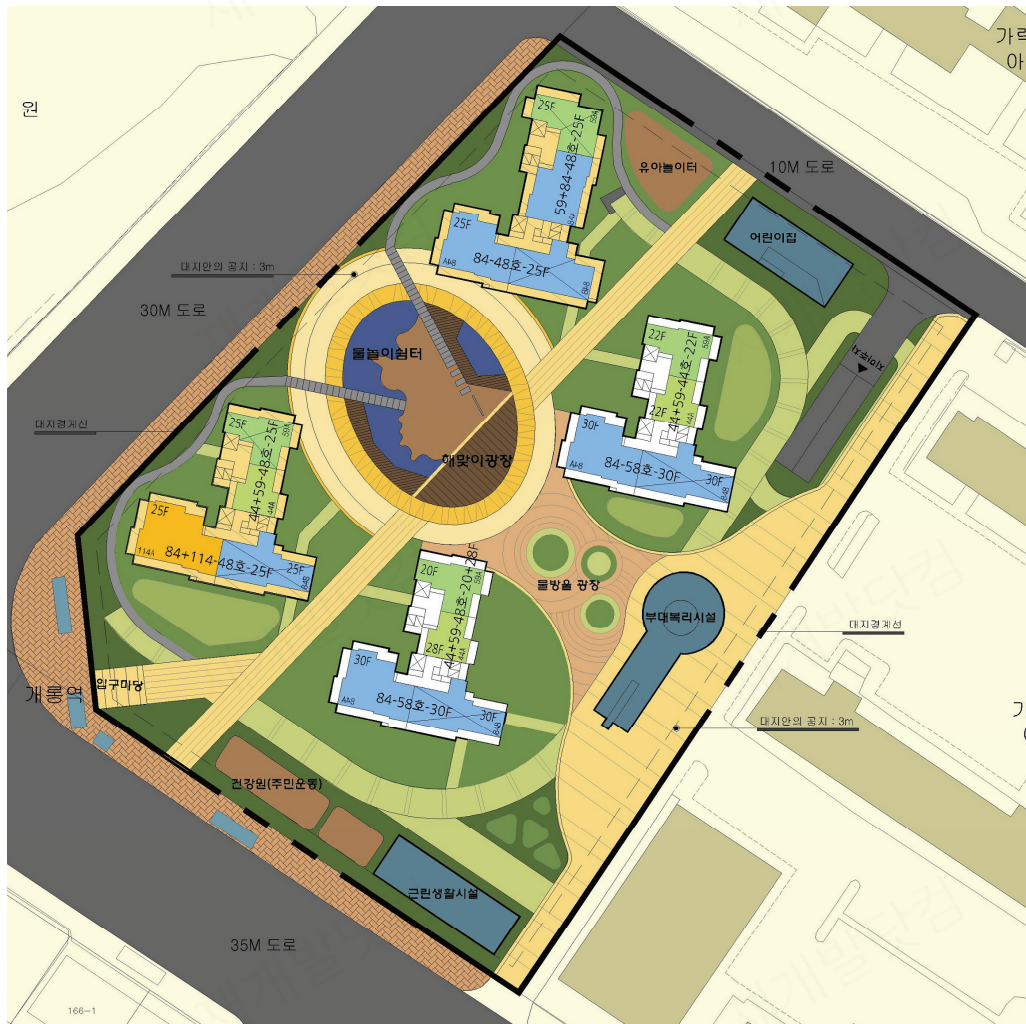
5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896) 및 가락상아(1차)아파트 관리사무소(☎ 02-402-5827), 오금동 주민센터(☎ 02-2147-4270)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

■ 붙임



건축배치도



전용 44㎡	- 75세대(임대71세대)
전용 59㎡	- 88세대
전용 84㎡	- 212세대
전용 114㎡	- 25세대
합 계	400세대(임대71세대)