

서울특별시 송파구 공고 제2017-1295호

가락1차현대아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[서울특별시 고시 제 2011-309호(2011.10.20.)]에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 동남로 160(문정동 3번지)가락1차현대아파트에 대하여, 가락1차현대아파트 주택재건축 정비계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조에 의거 당초 주민공람한[송파구 공고 제2015-1710호(2015. 12. 10.)]내용이 2017년 제16차 도시계획위원회(2017. 09. 06.) 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 공람 기간 내에 송파구청 주거재생과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 9월 28일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 09. 28. ~ 2017. 10. 31. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2896)

가락1차현대아파트 관리사무소(☎02-408-2336)

문정1동 주민센터(☎02-2147-4510)

다. 공람사유 : 가락1차현대아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락1차현대아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

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

가락1차현대아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락1차현대아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락1차현대아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	-	증) 33,953.7	33,953.7	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획(안)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		33,953.7	-	33,953.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,953.7	-	33,953.7	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	-	증) 33,953.7	33,953.7	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,230.5	1,230.5	3.6	■ 순부담 면적 1,689.4㎡(5.0%) - 공공청사 : 1,230.5㎡ - 건축물(부지환산) : 458.9㎡
	공공청사	-	증) 1,230.5	1,230.5	3.6	
획 지	소 계	-	증) 32,723.2	32,723.2	96.4	
	공동주택	-	증) 32,723.2	32,723.2	96.4	공동주택용지

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 공공청사

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	송파구 문정동 3번지 일대	-	증) 1,230.5	1,230.5		조성후 기부채납

- 공공청사 결정사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	○ 신설 - 면적 : 1,230.5㎡	●주택재건축 사업에 따른 공공·복지 서비스 강화 및 토지이용의 효율성 극대화를 위한 공공복합시설(어린이집, 주민센터) 건립

라. 공동이용시설의 설치계획(안)

시설 구분	시설의종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	계	-	2,859.38	6,320.36	
	관리사무소	$10\text{㎡} + (\text{총세대수}-50) \times 0.05\text{㎡}$	53.25	80.45	
	기타시설 (방재실, 기계전기실)	-	-	481.41	
	다목적실(지하)	-	-	500.00	
	경비실	-	-	12.32	
	근린생활시설	-	-	2,310.00	
	주민공동시설	100세대 이상 1,000세대 미만 : 총세대수 X 2.5㎡ X 1.25	2,859.38	3,293.87	
	경로당	500~1,000세대 미만(서울시 주택조례)	225.00	290.00	
	어린이놀이터	-	-	1,320.00	
	어린이집	500~1,000세대 미만(서울시 주택조례)	330.00	398.87	
	주민운동시설	-	-	1,060.00	
	작은도서관(지하)	500~1,000세대 미만(서울시 주택조례)	158.00	225.00	

※ 「서울특별시 주택조례」 부함여부

: 세대 당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= $(915 \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 2,859.38\text{㎡}$ 이상 < $3,293.87\text{㎡}$: 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락1차현대아파트 주택재건축 정비구역	33,953.7	-	-	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	12	-	-	12	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	가락1차 현대아파트 주택재건축 정비구역	33,953.7	획지1	32,723.2	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	234.09% 이하	299.20% 이하	해발고도 104.5m이하, /최고22층 이하	
			획지2	1,230.5		공공복합 시설	관계법령에 따름				
◦ 주택공급계획 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 77.0%											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율						세대수		비율(%)	비고		
						연앙	계획				
								514	915	100.0	증) 401
						60㎡이하	44㎡형	-	159	17.4	임대
							59㎡형	-	143	15.6	분양
						60~85㎡이하	84㎡형	228	403	44.0	분양
						85㎡초과	102㎡형	-	210	23.0	분양
							123㎡형	286	-	-	
						심의완화 사항					
건축물의 건축선에 관한 계획						구분	계획내용			계획목표	
						동남로	공공보행통로에서 6m			개방감 확보 및 보행환경 개선	
						송이로	공공보행통로에서 6m(근린생활시설 3m)				
						동남로12길	경계선에서 3m				
						※ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름					
기타사항에 관한 계획						◦ 공공보행통로 : 단지내 B=3m이상(동남로, 송이로) - 쾌적한 보행환경조성 및 통학로 확보					

바. 개발가능 용적률 산정(안)

구 분		산정내용			비고	
토지이용 계획	계(구역면적)	택지(공동주택)		정비기반시설 등		
	33,953.7㎡	32,723.2㎡		1,230.5㎡		
공공시설부지 제공면적 (용적률산정)		토지 1,230.5㎡, 건축물(토지환산) 458.90㎡ 순부담 면적 : 1,689.40㎡ (5.0%)				
개발가능 (정비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 14.09% = 234.09%			2025 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획	
	허용 인센티브	구분		인센티브 용적률		비고
		합 계		10%		
		에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급		8%		
		신재생에너지 공급률(20%이하~15%초과)		2%		
	※ 허용 인센티브(에너지효율인증/녹색건축인증, 신재생에너지 공급률 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경 될 수 있음					
	기부채납 완화 용적률	• 기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 220% × (1.3 × 0.05163) = 14.09% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 1,689.40㎡ / 32,723.2㎡ = 0.05163				
정비계획용적률		234.09%				
예정법적상한용적률		299.20%				
		※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨				
소형주택 건립용적률		32.56% 이상 (299.20% - 234.09%) × 0.5				

사. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	가락1차현대아파트 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회 (가칭)	현황 : 514세대 계획 : 915세대 증) 401세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
획지1	32,723.2㎡	2	159세대	44㎡	(기준:10,654.67㎡이상) (계획:10,655.06㎡)

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896) 및 가락1차현대아파트 관리사무소(☎ 02-408-2336), 문정1동 주민센터(☎ 02-2147-4510)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

