

서울특별시 송파구 공고 제2017-985호

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, 가락삼익맨손 주택재건축 정비계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「동법 시행령」 제11조 규정에 당초 주민공람한(송파구 공고 제2016-647호(2016.05.24))내용이 2017년 제14차 도시계획위원회 분과(소)위원회(2017.07.06) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「동법 시행령」 제11조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계 도서를 공람합니다.

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

2017년 7월 20일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 07. 20. ~ 2017. 08. 21. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2896)
 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 건축배치, 예정법적상한용적률, 건축물의 층수, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 사업시행인가 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

가락삼익맨손아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			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(㎡)			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(㎡)			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) 5,500	5,500	8.9	■ 순부담 면적 5,688.7㎡(9.2%) - 공 원 : 4,950㎡ - 사회복지시설 : 550㎡ - 건축물(부지환산) : 188.7㎡
	공 원	-	증) 4,950	4,950	8.0	
	사회복지시설 (구립어린이집)	-	증) 550	550	0.9	
획 지	소 계	-	증) 56,559	56,559	91.1	
	공동주택	-	증) 56,559	56,559	91.1	공동주택용지

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	-	증) 4,950	4,950		조성후 기부채납

- 공원 결정사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소공원	◦신설 - 면적 : 4,950㎡	• 주택재건축 사업에 따른 소공원 확보

2) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			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	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
계		-	-	6,690.00	
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 500㎡ + (총세대수 x 2㎡) x 1.25	4,750.00이상	4,940.00	
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	500.00이상	550.00	
	어린이놀이터	300세대 이상~1,000세대 미만 / 200㎡+총세대수 x 1.0㎡	-	1,840.00	
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725.00이상	750.00	
	주민운동시설	-	-	700.00	
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	298.00이상	300.00	독서실(남,여), 문고 등
	주민공동시설	-	-	800.00	휘트니스, 골프연습장 등
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡	90.00	120.00	입주자회의실 등
경비실		-	-	90.00	
근린생활시설		-	-	1,540.00	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= (500 + 1,650 × 2㎡) × 1.25 = 4,750.0㎡ 이상 < 4,940.0㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구 분	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	
신 설	가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역	62,059.0	-	-	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	16	-	-	16	-	

2) 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용 적 륜 (%)		높이(m) /최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정 비 계 획	예 정 법 적 상 한		
신 설	가락삼익 맨손아파트 주택재건축 정비구역	62,059	획지1	56,559	송파동 166번지	공동주택 및 부대복지시설	30% 이하	247.46% 이하	292.82% 이하	해발고도 125m이하 /최고31층 이하	
			획지2 (사회 복지 시설)	550		어린이집	50% 이하	관계법령에 따름			

◦ 주택공급계획

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

구분				세대수	비율(%)	비고
계				1,650	100.0	
공동 주택	임대	60㎡이하	45㎡형	209	12.6	
	분양	60㎡이하	45㎡형	16	1.0	
			49㎡형	46	2.8	
			59㎡형	564	34.6	
		60~85㎡이하	84㎡형	641	38.4	
		85㎡초과	104㎡형	174	10.6	

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 89.4%

심의완화 사항

• 예정법적상한용적률 : 292.82%

건축물의 건축선에
관한 계획

구분	계획내용	계획목표
획지 및 도로 연접	경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선

바. 개발가능 용적률 산정(안)

구 분		산정내용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	
		62,059㎡	56,559㎡	5,500㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 5,500㎡, 건축물(토지 환산) 188.7㎡ 순부담 면적 : 5,688.7㎡(9.2%)			
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완 화용적률 = 210% + 10% + 27.46% = 247.46%			
	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 완화용적 률	기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.10058) = 27.46% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 5,688.7㎡ ÷ 56,559㎡ = 0.10058			
		건축물 기부채 납 검토	공공시설등 설치비용(원) ▪ 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}{\text{공공시설등 설치비용(원)}}$ ▪ 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		247.46%			
예정법적상한용적률		292.82% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정 된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
소형주택건립용적률		22.68% 이상 (292.82% - 247.46) × 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 : 1,650세대 증) 714세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
획지1	56,559㎡	-	209세대	44.9㎡ : 209세대	지상층 연면적 12,853.5㎡

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896) 및 가락삼익맨손아파트 관리사무소(☎ 02-415-6401), 송파2동 주민센터(☎ 02-2147-4330)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

가락삼익맨션 주택재건축
정비구역지정 및 정비계획수립(안)

토지이용계획도

□ 범례

- 재건축 정비구역계
- 중등주택용지
- 사회복지시설
- 공 원
- 완충녹지
- 도 로

0 25 50 100 150m

