

서울특별시 송파구 공고 제2023-2162호

가락우성1차아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 송파대로32길 8(가락동96-1) 가락우성1차아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 당초 주민공람한[송파구공고 제2020-1000호(2020.6.25.)] 내용이 2023년 제3차 도시계획위원회 현장수권분과(소)위원회(2023.7.24.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 주민공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 송파구청 주택사업과, 가락본동 주민센터, 가락우성1차아파트 관리사무소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 12월 14일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 12. 14. ~ 2024. 01. 15. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2888)

가락우성1차아파트 관리사무소(☎02-400-6608)

가락본동 주민센터(☎02-2147-4420)

다. 공람사유 : 도시계획위원회 현장수권분과(소)위원회 심의결과에 따른 변경사항에 의한 주민공람

라. 공람내용 :가락우성1차아파트 재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

가락우성1차아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락우성1차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	가락우성1차아파트 재건축정비구역	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	35,043.7	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 93.43% ⇒ (13,755억 - 5,219억) / 9,136억 × 100 = 93.43%		
	총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정
	1,375,515,000,000원 (약 13,755억원)	521,929,000,000원 (약 5,219억원)	913,580,882,000원 (약 9,136억원)
개별 종전 자산 추정액	- 가락우성아파트 공동주택 소유자 : 보정률방식 추정(공동주택 공시가격 × 보정률) ※ 공동주택 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtiprice.kr)에서 확인 ※ 적용 보정률 : 43형(약166%), 58형(약170%), 109형(약174%), 127형(약164%) ※ 상기 보정률은 실거래자료, 23.10.13 kb시세 하한가 등을 참고하였음. - 가락우성아파트 단지 내 상가 소유자 : 약식추정방식(감정평가법인 추정) ※ 전유면적 24㎡(평균전유면적)일 경우의 예시 1층 약 6.24억원, 2층 약 3.12억원, 3층 약 2.496억원, 지층 약 2.184억원 ※ 상기 추정액 예시는 단지 내 상가의 실거래가 등을 참고하였음. - 공동주택 및 상가의 종전자산은 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.		

추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전유 45㎡형	9.64억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (93.43%)
	전유 51㎡형	10.92억	
	전유 59㎡형	12.58억	
	전유 84㎡형	15.23억	
	전유 84M㎡형	15.30억	
	전유 104(접지)㎡형	16.98억	
	전유 109㎡형	18.15억	
	전유 135(펜트)㎡형	32.42억	
	상가 전유17㎡형(평균)	4.75억	
			권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

4. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 35,043.7	35,043.7	100.0	-
정 비 기 시 설	소 계	-	증) 203.8	203.8	0.6	-
	공공공지	-	증) 203.8	203.8	0.6	-
획 지	소 계	-	증) 34,839.9	34,839.9	99.4	-
	공동주택	-	증) 34,839.9	34,839.9	99.4	획지 (「주택법」에 의한 공동 주택 및 부대복리시설)

나. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			비 율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		35,043.7	-	35,043.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/ 용적률	수직적 범위		
신설	㉠	주차장	-	가락동 96-1	주차장	2,900.0	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 2,900㎡) 입체적 결정

※ 세부계획은 성능수준 등을 송파구(주차정책과)와 협의하여 사업시행계획인가시 반영하고 준공
시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
신설	㉠	주차장	가락동 96-1	• 주차장신설 - 면적 : 2,900.0㎡	• 대상지 주변 저층주거지 지역주민들의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	-	증) 9.1	9.1	-	-
	㉡	공공공지2	-	가락동 96-1	-	증) 177.4	177.4	-	-
	㉢	공공공지3	-	가락동 96-1	-	증) 17.3	17.3	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 9.1㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설
	㉡	공공공지2	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 177.4㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설
	㉢	공공공지3	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 17.3㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설의종류		위 치	면적(㎡)	비고
계		송파구 가락동 96-1	5,241.50	-
주민공동시설	계		5,049.50	-
	경로당		267.00	-
	어린이집		560.00	-
	작은도서관		396.50	-
	주민공동시설-1		426.00	다목적실
	주민공동시설-2		100.00	맘스스테이션
	주민공동시설-3		100.00	티하우스
	주민공동시설-4		350.00	지역공동체지원센터
	주민공동시설-5		220.00	다함께돌봄센터
	주민운동시설		1,430.00	실내, 실외
	어린이놀이터		1,200.00	3개소
관리사무소			147.84	-
경비실			44.16	2개소

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신 설	가락우성1차아파트 재건축 정비구역	35,043.7	획 지 1	34,839.9	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	9	-	-	9	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한		
신설	가락우성1차아파트 재건축 정비구역	35,043.7	획지1	34,839.9	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	공동주택 및 부대복합시설	50% 이하	237.59% 이하	281.88% 이하	해발 109m 이하 /최고 26층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	- 주택공급계획 : 967세대 - 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 적용(국토교통부고시 제2022-720호)		
	구분	세대수	비율(%)
	계	967	100.0
	60㎡이하	563	58.2
	60~85㎡이하	267	27.6
※ 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 85.8%(기준 60% 이상)			
심의완화 사항	- 법정상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 상한용적률(237.59%) → 법정상한용적률(281.88%)		
건축한계선	획지 경계선에서 3m		
기타사항에 관한 계획	- 공공보행통로① - 3m - 공공보행통로② - 8m		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

3) 용적률 산정 계획(안)

구분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	35,043.7㎡	34,839.9㎡	802.8㎡ (환산부지면 적 123.8㎡)	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 802.8\text{㎡} + 123.8\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 926.6\text{㎡}$				

구분	산 정 내 용		
기준용적률	• 기준용적률 : 210%		
허용 용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%		
	구분		인센티브 용적률
	합계		22% (20%적용)
	장수명주택 우수등급이상		10%
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수등급	6% (3%적용)
	지능형 건축물	3등급	9%
※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음			
상한용적률	• 상한용적률 : 237.59% = 허용용적률× {1+(1.3×1.0×(토지제공면적/토지로 제공한 후의 대지면적)+(0.7×1.0×(시설물 설치비용 환산부지/토지로 제공한 후의 대지면적))} = 230× {1+(1.3×(802.8/(35,043.7-203.8)))+(0.7×(123.8/(35,043.7-203.8)))} = 237.59%		
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 281.88% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정		

바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	연면적	검토
송파구 송파 대로32길 8 (가락동 96-1)	34,839.9	9동	36	51.95㎡	2,612.52㎡	적합 7,732.88㎡ > 7,714.89㎡
			42	59.95㎡	3,483.48㎡	
			14	84.95㎡	1,636.88㎡	

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사 업시행인가	가락우성1차아파 트 재건축정비사업 조합	기존세대수 : 838 계획세대수 : 967 증) 129세대	-

5. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	가락우성1차아파트 재건축사업 지구단위계획구역	송파구 송파대로32길 8(가락동 96-1)	-	증) 35,043.7	35,043.7	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		35,043.7	-	35,043.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-

2) 기반시설 결정 조서

가) 교통시설

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(m ²)	건폐율/ 용적률	수직적범위		
신설	㉠	주차장	-	가락동 96-1	주차장	2,900.0	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 2,900㎡) 입체적 결정

※ 세부계획은 성능수준 등을 송파구(주차정책과)와 협의하여 사업시행계획인가시 반영하고
준공시 기부채납

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
신설	㉠	주차장	가 락 동 96-1	• 주차장신설 - 면적 : 2,900.0㎡	• 대상지 주변 저층주거지 지역주민들의 주차공간 확보를 위한 주차장 신설

2) 공간시설

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	-	증) 9.1	9.1	-	-
	㉡	공공공지2	-	가락동 96-1	-	증) 177.4	177.4	-	-
	㉢	공공공지3	-	가락동 96-1	-	증) 17.3	17.3	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 9.1㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설
	㉡	공공공지2	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 177.4㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설
	㉢	공공공지3	-	가락동 96-1	• 신설 - 면적 : 17.3㎡	• 도로선형 변경 및 구역계 정형 화를 위한 공공공지 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신설	획지1	-	증) 34,839.9	34,839.9	99.4	공동주택 및 부대복리시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지1 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 의 용도는 불 허

나) 건축물 개발 밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

■ 용적률 계획

구분	용적률				비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
신설	210% 이하	230% 이하	237.59% 이하	281.88% 이하	정비 계획	허용용적률 : 230.00%
						상한용적률 : 237.59%
						법적상한용적률 : 281.88%

- 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	장수명주택 우수등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수 등급	지능형건축물 3등급	
신설	10%	6%(3% 적용)	9%	총 22%(20% 적용)

- 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	7.59%	44.29%	51.88%

■ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	최고 26층이하 (해발고도 109m 이하)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	도면참조	• 획지경계선으로부터 3m

4) 기타 사항에 관한 결정 조서

가) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	도면참조 (공공보행통로①)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 3m
	도면참조 (공공보행통로②)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 8m

나) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
차량동선계획	서측 주진출입구(송파대로32길) 북측 주진출입구(중대로9길)	• 3차로(B=10.5m, L=50.0m) • 2차로(B=8.0m, L=55.0m)
보행동선계획	대상지 주변도로	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단 보도 신설 설치(1개소)
주차계획	공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

다) 환경관리계획

검토항목		목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	비오톱 및 동·식물상	-	○	●비오톱유형평가 4등급 및 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	●대상지 내 주거지 및 녹지가 분포하고 있음	●조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
생활 환경	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 계획 수립	-
	생태 면적률	30% 이상	○	●주거지 및 녹지가 분포하고 있으며 사업시행에 따른 일부 수목훼손이 예상됨	●대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
	일조	-	-	●대상지 : 제3종일반주거지역, ●주변 : 제2종, 제3종일반주거지역, 유통상업지역	●건축법 등 관련 규정에 의거하여 계획	-

검토항목	목표 기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
에너지	에너지 절약계획 수립	○	●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
경관	Skyline 보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	●송파구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음 및 진동	규제 기준 만족	○	●공사시 소음·진동 영향 예상됨 ●운영시 인근 도로소음이 예상됨	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●도로소음 저감시설 설치	-

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영할 것

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 237.59% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 281.88% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 281.88% - 237.59% = 44.29%				
	건립 용적률(%)	$44.29\% \times 0.5 = 22.145\%$				
	의무 연면적(지상층)	$34,839.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 22.145\% = 7,715.29\text{m}^2$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		51.95 m^2	72.57 m^2	36	2,612.52 m^2	획지
		59.95 m^2	82.94 m^2	42	3,483.48 m^2	
		84.95 m^2	116.92 m^2	14	1,636.88 m^2	
		합계		92	7,732.88 m^2	> 7,715.29 m^2

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

7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2888) 및 가락우성1차아파트 관리사무소(☎02-400-6608), 가락본동 주민센터(☎02-2147-4420)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

붙임





