

서울특별시 송파구 공고 제2018-878호

한양3차아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 방이동 225번지 일대 한양3차아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 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.

2018년 6월 14일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2018. 06. 19. ~ 2018. 07. 19. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898)

한양3차아파트 관리사무소(☎02-423-2936)

방이1동 주민센터(☎02-2147-4180)

다. 공람사유 : 한양3차아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 한양3차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

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

한양3차아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 한양3차아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	한양3차아파트 주택재건축 정비구역	방이동 225번지 일대	-	증) 20,080.7	20,080.7	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		20,080.7	100.0	
획 지	공동주택	19,474.3	97.0	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	도 로	606.4	3.0	

나. 용도지역계획 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		20,080.7	-	20,080.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	20,080.7	-	20,080.7	100.0	

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	A	15	국지 도로	433	대로 1-32	-	일반 도로	-	-	
변경	중로	2	A	15~16.8 (1.8)	국지 도로	433 (62)	대로 1-32	-	일반 도로	-	-	
신설	중로	2	B	15 (7)	국지 도로	70 (70)	소로 2-A	중로 2-A	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	A	8	국지 도로	477	-	중로 2-A	일반 도로	-	-	
변경	소로	2	A	8	국지 도로	407	-	중로 2-B	일반 도로	-	-	

주) ()는 구역내 포함 사항임

라. 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의 종류	법정기준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비 고
합 계		-	-	3,300.0	
관리사무소		•10㎡+(총세대수-50)×0.05㎡ 이상	31.6	200.0	법정기준 이상확보
주민 공동 시설	계	•100세대 이상 - (총세대×2.5㎡)×1.25 이상	1,506.3	2,100.0	법정기준 이상확보
	경로당	•300~500세대 미만 : 155㎡ 이상	155.0	200.0	
	어린이놀이터	•300~1,000세대 미만 : 200㎡+(총세대수×1.0) 이상	682.0	800.0	
	어린이집	•300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	198.0	500.0	
	작은도서관	•300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	108.0	150.0	
	주민운동시설	-	-	450.0	옥외 : 300㎡ 옥내 : 150㎡
근린생활시설		-	-	1,000.0	

※ 향후 사업승인시 시설설치면적은 “주택건설기준등에 관한 규정”에 따라
변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	한양3차아파트 주택 재건축 정비구역	20,080.7	송파구 방이동 225번지 일대	4	-	-	4	-	

2) 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
신 설	한양3차 아파트 주택재건축 정비구역	20,080.7	1	19,474.3	방이동 225번지	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	239.31% 이하	299.85% 이하	최고 35층이하 (102m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 총건립세대수 : 482세대 (현황 252세대) ■ 건립규모							
			구분					세대수	구성비 (%)	비고
			총 계					482	100.0	
			공동 주택	임대	60㎡이하		44㎡형	97	20.1	
				분양	60㎡이하		44㎡형	22	4.6	
					60~85㎡이하		84㎡형	171	35.5	
					85㎡이상	114㎡형	159	33.0		
139㎡형	33	6.8								
건축물의 건축선에 관한 계획			구 분			계획내용		계획목표		
			획지 및 도로 연결			구역경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로·보행환경 개선		

3) 개발가능용적률 산정

구 분	산 정 내 용			
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	정비기반시설 등	비 고
	20,080.7㎡	19,474.3	606.4㎡	-
계획(기준) 용적률	■ 계획(기준)용적률 : 210%			
허용용적률 적용기준	■ 허용용적률 인센티브 적용 기준			
	구 분	인센티브(용적률) 적용	비고	
	우수디자인	-		
	장수명주택	10%	우수등급 이상	
	녹색건축물 에너지효율등급	4%	에너지효율인증2등급, 녹색건축인증우수등급	
	제로에너지빌딩	-		
	지능형 건축물	6%	4등급	
	역사문화보전	-		
	합 계	20%	최대 20%적용	
■ 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 허용용적률 인센티브(20%) = 230%				
정비계획 용적률	■ 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 230.00% × (1 + 1.3 × 0.03114) = 239.31% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 606.4 / 19,474.3 = 0.03114			
예정법적 상한용적률	■ 법적상한용적률 = 299.85% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 소형주택(60㎡이하) 건설 및 공급 에 따른 용적률 완화 적용			
소형주택 건립용적률	■ 소형주택(60㎡이하) 의무건립 용적률 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 0.5 이상 = (299.85% - 239.31%) × 0.5 = 30.27% 이상 (계획 : 31.74%) ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제20조에 의거 용적률 완화 적용시 정비계획용적률에서 초과한 용 적률의 50% 이상 건설하여 공급			

바. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	관리처분 방식	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	한양3차아파트 주택재건축 정비사업조합설립 추진위원회(가칭)	230세대 (현황 : 252세대 계획 : 482세대)	-

사. 소형주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	주택규모(㎡)		비고
					전용	공급	
신설	획지1	19,474.3㎡	4	97세대	44.92	63.73	지상층연면적 6,181.81㎡

※ 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 관리처분계획시 변경 가능

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898) 및 한양3차아파트 관리사무소(☎02-423-2936), 방이1동 주민센터(☎02-2147-4180)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

■ 붙임







