

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2018-1706호

가락미륵아파트 재건축사업 정비구역지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

1. 송파구 동남로 11길 4(가락동138) 가락미륵아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민 공람 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 12월 7일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2018. 12. 07. ~ 2019. 01. 07. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898)
 가락미륵아파트 관리사무소(☎02-403-7719)
 가락2동 주민센터(☎02-2147-4480)

다. 공람사유 : 가락미륵아파트 재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

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

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

가락미륵아파트 재건축사업 정비구역지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락미륵아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락미륵아파트 재건축정비구역	송파구 동남로 11길 4 (가락동 138)	-	증)20,296.6	20,296.6	

3. 정비사업의 계획(안)**가. 토지이용계획**

구 분	명 칭	면 적(㎡)				비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경		변경후		
합 계		-	증)	20,296.6	20,296.6	100.0	
정기 시 비 발 설	소 계	-	증)	477.6	477.6	2.4	
	도 로	-	증)	477.6	477.6	2.4	
획 지	소 계	-	증)	19,819.0	19,819.0	97.6	
	공동주택	-	증)	19,819.0	19,819.0	97.6	

나. 용도지역·지구 계획 : 변경없음**1) 용도지역 결정 조서**

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		20,296.6	-	20,296.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	20,296.6	-	20,296.6	100.0	

2) 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	②	미관지구 (거마로)	일 반 미관지구	거여동 ~ 마천동	42,120 (1,697)	1,755 (148)	양측12 m	서고 2007-449 (2007.12.6.)	

주) () 구역내 면적 및 연장임.

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	A	8	국지 도로	102	-	-	일방 도로	-	-	동남로11길
변경	소로	1	A	10	국지 도로	102	-	-	일방 도로	-	-	동남로11길
기정	소로	3	B	6	국지 도로	131	-	-	일방 도로	-	-	동남로13길
변경	소로	2	B	8	국지 도로	131	-	-	일방 도로	-	-	동남로13길

라. 공동이용시설 설치계획

시설의종류	위 치	면적(㎡)				비고
		기정	변경		변경후	
근린생활시설	획지	-	증)	1,600	1,600	
관리사무소	"	-	증)	150	150	
주민공동시설	"	-	증)	2,293	2,293	
경로당	"	-	증)	250	250	
어린이놀이터	"	-	증)	805	805	
어린이집	"	-	증)	380	380	
주민운동시설	"	-	증)	500	500	
주민공동시설	"	-	증)	200	200	
작은도서관	"	-	증)	158	158	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락미륵아파트 재건축 정비구역	20,296.6	-	-	송파구 동남로 11길 4 (가락동 138)	5	-	-	5	-	

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
신설	가락미륵 아파트 재건축 정비구역	20,296.6	획지1	19,819.0	송파구 동남로 11길 4 (가락동 138)	공동주택 및 부대복리시 설	50이하	236.17 이하	299.27 이하	105m이하 /최고 22층 이하	총 연면적 87,991.09㎡

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	구분	세대수	비율(%)	비고
	계	605	100.00	
	60㎡이하	229	37.85	
	60~85㎡이하	376	62.15	
	85㎡초과	-	-	
심의완화 사항	• 예정법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) • 정비계획 용적률(236.17%) → 예정법적상한용적률(299.27%)			
건축한계선	구분	계획내용	계획목표	
	대상지 동측 (동남로)	대지경계선으로부터 6m (근린생활시설 3m)	- 보도 설치 (3m)	
	대상지 남측 (동남로11길)	대지경계선으로부터 3m	- 보도 설치 (3m)	
	대상지 북측 및 서측 (동남로13길)	대지경계선으로부터 3m	- 보도 설치 (3m)	
	인접대지 경계	대지경계선으로부터 3m	- 차폐조경 설치	

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

3) 개발가능(상한)용적률 산정

구 분		산 정 내 용		
토지이용 계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등
		20,296.6㎡	19,819.0㎡	477.6㎡
공공시설부지 제공면적		• 순부담면적 : 477.6㎡ (2.4%)		
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 $= 210\% + 19\% + 7.17\% = 236.17\%$		
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고
		합 계	19%	최대 20%
		에너지효율인증 2등급, 녹색건축인증 최우수등급	8%	
		신재생에너지 공급률 (20%이하 15%초과)	2%	
		지능형 건축물 3등급	9%	
	기부채납 완화용적률	• 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 $\times (1.3\alpha)$ $= 210\% \times (1.3 \times 0.024098) = 7.17\%$ • α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 $= 477.6\text{㎡} / 19,819.0\text{㎡} = 0.024098$		
정비계획 용적률		• 236.17%		
예정법적 상한용적률		• 299.27% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적 상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨		
소형주택 건립용적률		• $(299.27\% - 236.17\% = 63.10\%) \times 0.5 = 31.55\%$		

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락미륵아파트 재건축 정비사업	송파구 동남로 11길 4 (가락동 138)	-	증 20,296.6	20,296.6	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날 로부터 4년 이내 사업시 행인가	가락미륵아파트 재건 촉정비사업 추진준비 위원회	기존세대수 : 435 계획세대수 : 605 증)170세대			

사. 소형주택 건설에 관한 계획

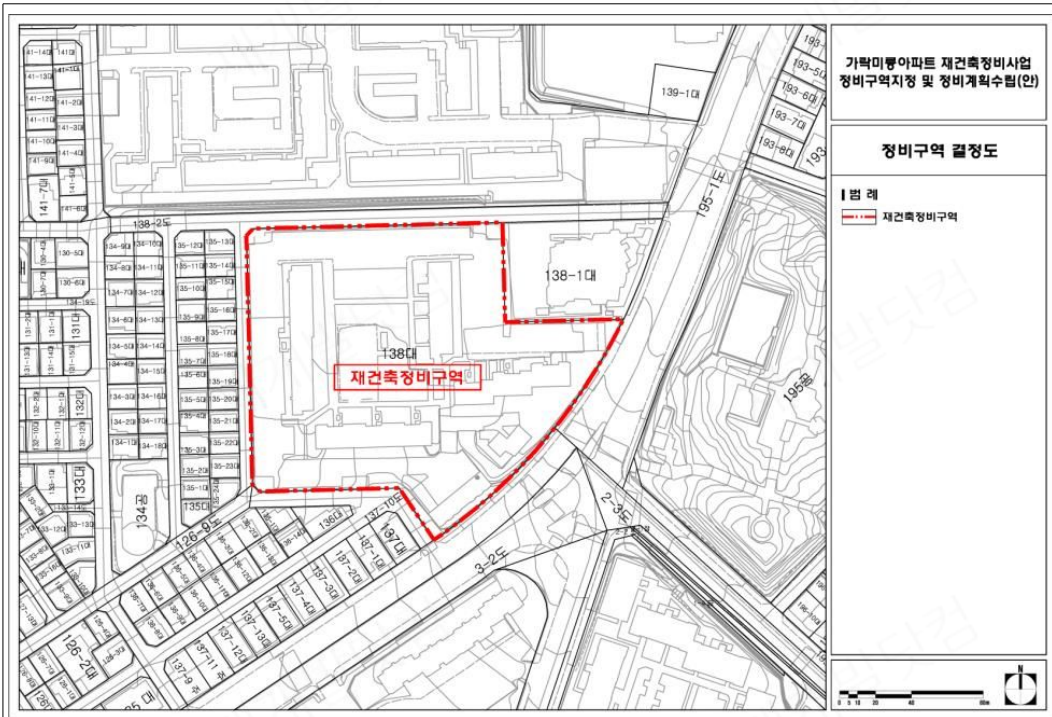
건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	연면적	검토
송파구 동남로 11길 4 (가락동 138)	20,296.6	3동	전용60㎡ 이하	56 45.00㎡	3,634.01㎡	적합 6,337.73㎡ > 6,252.89㎡
				33 59.98㎡	2,703.72㎡	

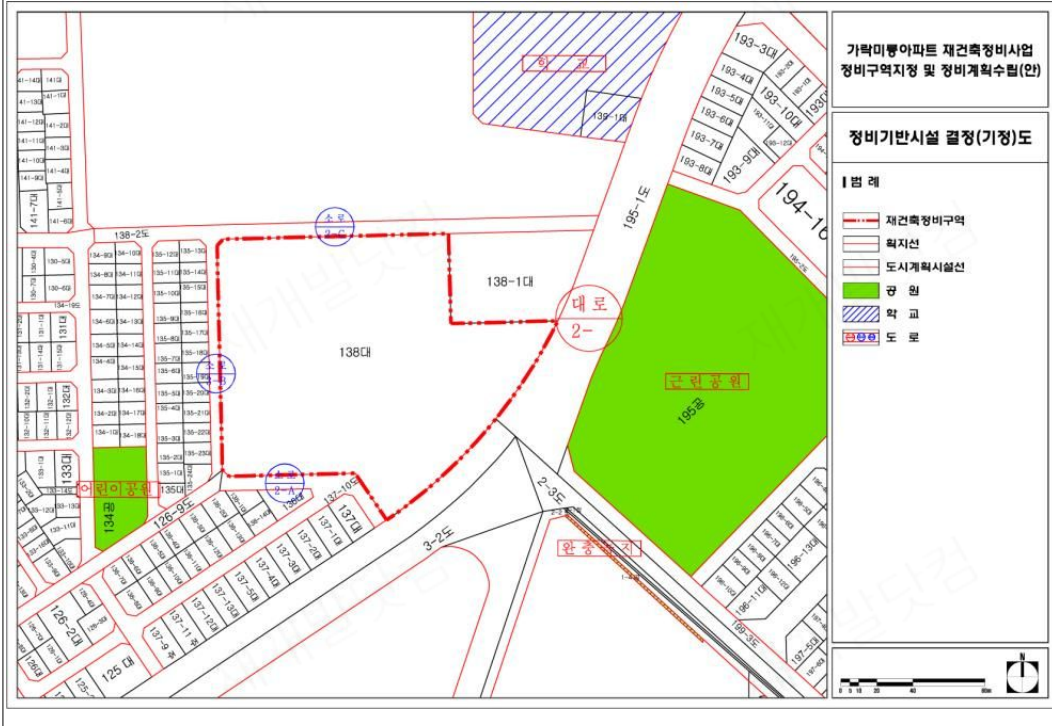
4. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

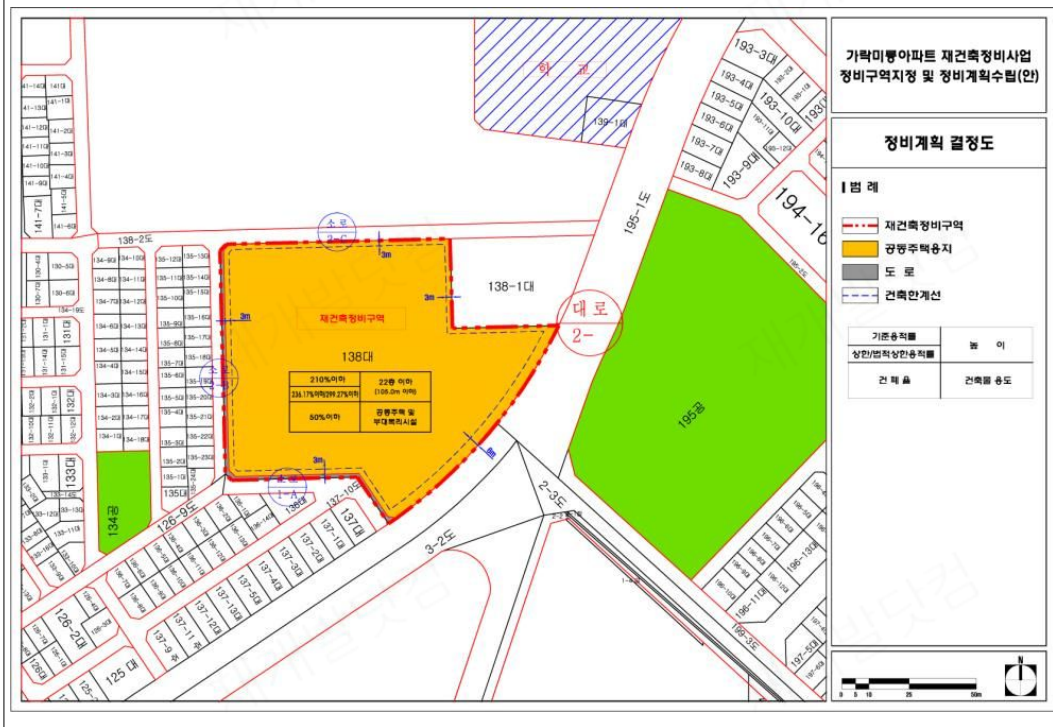
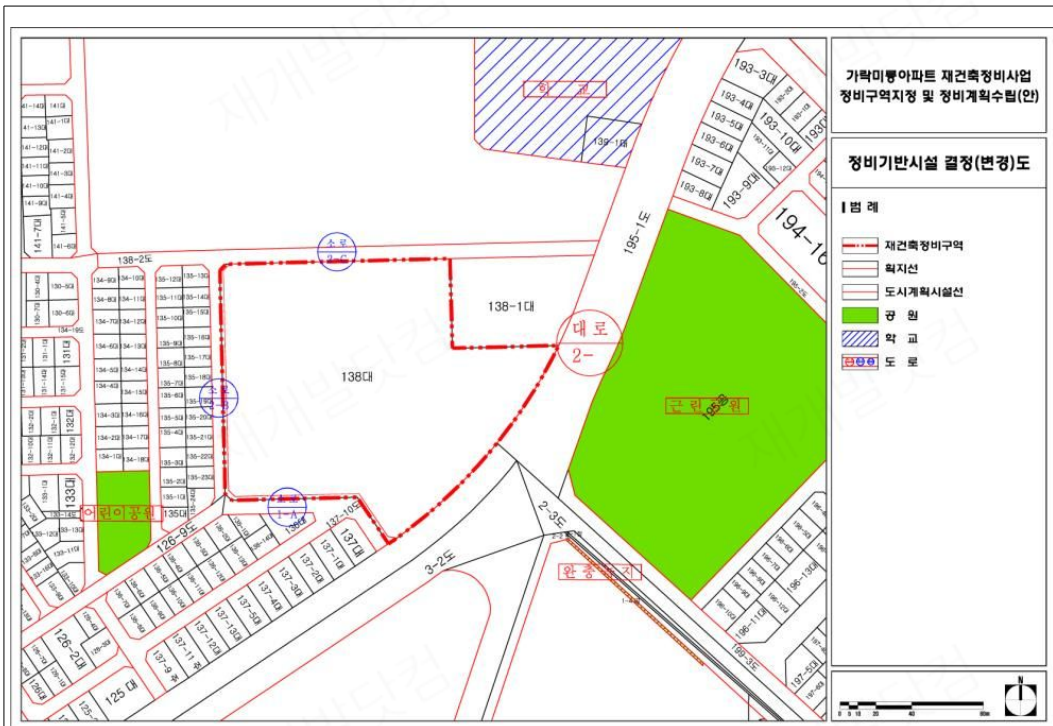
5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898) 및 가락미륵아파트 관리사무소(☎02-403-7719), 가락2동 주민센터 (☎02-2147-4480)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

■ 붙임









-건축배치도-



- 조감도 -