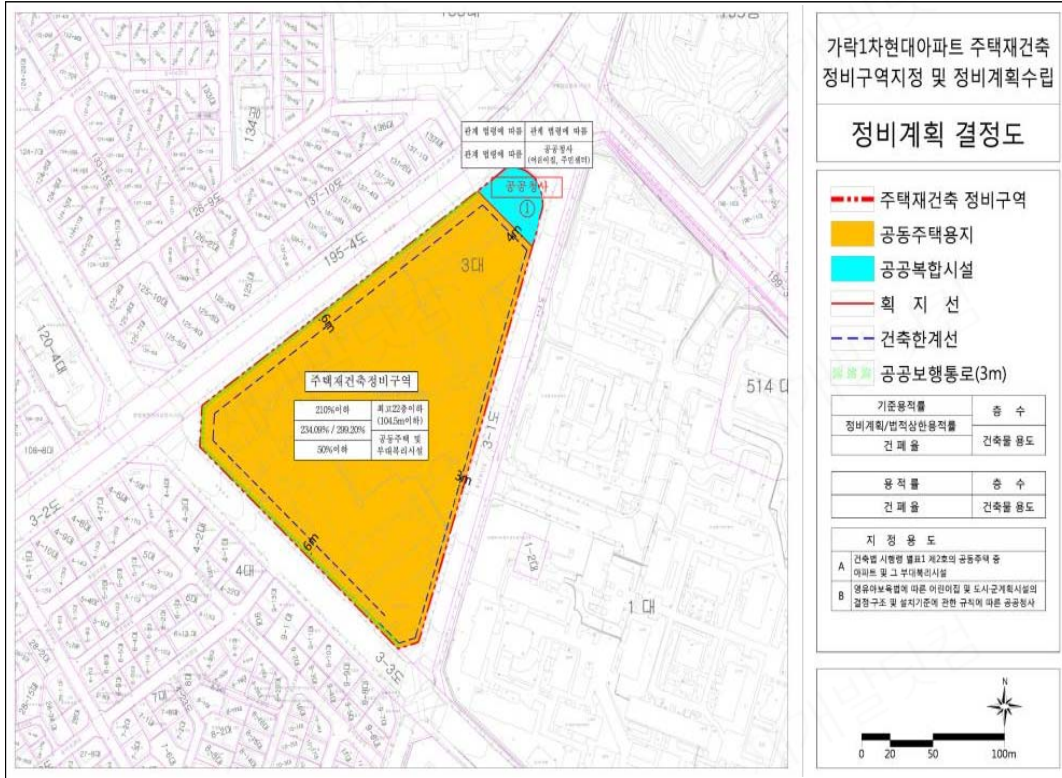


■ 정비계획 결정도



◆ 서울특별시고시 제2017-414호

삼환가락아파트 주택재건축사업 정비구역지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제2011-309호(2011.10.20))에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 오금로 432(가락동 176번지) 삼환가락아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일
서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 삼환가락아파트 정비기본계획 조서(변경없음)

지정 구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	7	가락동	176	4.1	210	50	-	2	공동	삼환가락아파트

2. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 삼환가락아파트 주택재건축 정비구역

나. 정비구역 지정조서

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	삼환가락아파트 주택재건축 정비사업	송파구 오금로 432 (가락동 176번지)	-	증) 40,749.2	40,749.2	

3. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		40,749.2	-	40,749.2	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	40,749.2	-	40,749.2	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		—	증) 40,749.2	40749.2	100.0	—
정 비 기 반 시 설	소 계	—	증) 3,246.0	3,246.0	8.0	■ 순부담 면적 3,246.0㎡(8.0%)
	공 원	—	증) 3,246.0	3,246.0	8.0	
획 지	공동주택용지	—	증) 37,503.2	37,503.2	92.0	—

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	-	소공원	가락동176번지	-	증) 3,246.0	3,246.0	-	조성후 기부채납

- 공원 결정사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소공원	◦ 신설(증 3,246.0㎡)	• 주택재건축 사업에 따른 소공원 확보

라. 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	10,541.48	
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 (500㎡ + 총세대수 × 2㎡) × 1.25	3,330.00이상	3,703.24	
	경로당	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	375.00이상	375.00	
	어린이놀이터	-	-	1,362.00	
	어린이집	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.00이상	580.24	
	주민운동시설	-	-	1,150.00	
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	203.00이상	236.00	
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) × 0.05㎡	61.60	65.00	
경비실		-	-	40.00	
기계/전기실(지하)		-	-	1,130.00	
커뮤니티시설		-	-	1,000.00	
근린생활시설		-	-	900.00	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 × 1.25

= (500 + 1,082 × 2㎡) × 1.25 = 3,330.0㎡ 이상 < 3,703.24㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 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	삼환가락아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	-	-	송파구 오금로 432 (가락동 176번지)	10	-	-	10	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적상한 (예정)		
신설	삼한가락아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	획지1 (공동 주택 용지)	37,503.2	가락동 176번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	243.63% 이하	299.86% 이하	해발고도 175m이하 /최고35층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율											
○ 주택공급계획											
구분						세대수(세대)		세대 비율(%)	비고		
						현황	계획				
합계						648	1,082	—	증) 434		
60㎡이하						소계	—	487	45.0		
						45㎡	—	163	15.0	임대	
						45㎡	—	2	0.2	분양	
						59㎡	—	322	29.8	분양	
85㎡이하						소계	384	419	38.7		
						72㎡	192	—	—		
						84㎡	192	419	38.7	분양	
85㎡초과						소계	264	176	16.3		
						121㎡	264	—	—		
						122㎡	—	176	16.3	분양	
— 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 83.7%											
심의완화 사항						• 예정법적상한용적률 완화(「도시및주거환경정비법」 제30조의3) — 정비계획용적률(243.63%) → 예정법적상한용적률 : 299.86%					
건축물의 건축선에 관한 계획						• 공동주택 : 건축한계선 3m 지정. 단, 동남로 20길변 6m 지정 ※ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름					
기타사항에 관한 계획						○ 공공보행통로 : 단지내 B=15m이상 — 기부채납시설(공원)과 대상지 동측 근린공원의 연결 ○ 전면공지(차도부속형) : 오금로48길변 L=115m, B=3m — 오금로와 오금로48길 접속부 단지내 차량진출입을 위한 차로 확보					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

3) 개발가능(정비계획)용적률 산정

구 분		산정내용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	
		40,749.2㎡	37,503.2㎡	3,246.0㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 3,246.0㎡ 순부담 면적 : 3,246.0㎡ (8.0%)			
개발가능 (정비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화 용적률 = 210% + 10% + 23.63% = 243.63%			2025서울특별시 도시·주거환경정 비 기본계획 인센티브 항목 적용
	허용 인센티브	구분	인센티브 용적률	비고	
		합 계	10%		
		에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 1등급	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 완화용적률	· 기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.08655) = 23.63% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 3,246.0㎡ ÷ 37,503.2㎡ = 0.08655			
정비계획용적률		243.63% 이하			
예정법적상한용적률		299.86% 이하 ※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
소형주택건립용적률		28.115% 이상 (299.86% - 243.63%) x 0.5			

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
도시경관	- 자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 - 지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 - 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준 제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획		
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지 공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	자연토양유지 및 공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	(가칭)삼환가락아파트 주택재건축 정비사업 조합	현황 : 648세대 계획 : 1,082세대 (증) 434세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)		비 고
획지1	37,503.2㎡	1	163세대	45.00㎡	64.69㎡	(기준:10,544.02㎡이상) (계획:10,544.47㎡)

○ 소형주택 공급면적 산정

구 분		주 요 내 용			
정비계획용적률		243.63%			
예정법적상한용적률		299.86%			
재건축 소형 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률} = 299.86 - 243.63 = 56.23$			
	건립용적률(%)	$56.23 \times 0.5 = 28.115$			
	의무 연면적 (지상층)	$37,503.2 \times 28.115\% = 10,544.02\text{m}^2\text{이상}$			
재건축 소형주택 확보계획		전용면적(㎡)/공급면적(㎡)	세대수	지상층 연면적(㎡)	비고
		45.00 / 64.69	163	10,544.47	지상층 의무연면적 : 10,544.02㎡

4. 제16차 도시계획위원회 심의 결과

○ 수정가결(2017년 09월 06일)

[수정사항]

- 정비계획용적률(243.63%), 법적상한용적률(299.86%), 정비기반시설계획(공원), 순부담(3,246.0㎡, 8%), 세대수 1,082세대(소형임대 163세대 포함), 건축계획(주동배치, 높이 등), 단지내부 공공보행통로계획(15m) 등은 금회 상정안으로 수정.

[조건사항]

- 향후 건축심의시 대상지 북측 도로(오금로48길)변 근린생활시설 및 커뮤니티시설 이용차량으로 인한 보행공간 이용에 문제가 없도록 적정성을 검토할 것.
- 대상지 일대 현황 도로체계상 활성화된 주변가도와 간선도로에 대한 면밀한 검토를 통해 생활가로를 선정하고, 이와 연계하여 공동이용시설이 배치되도록 조정 검토.

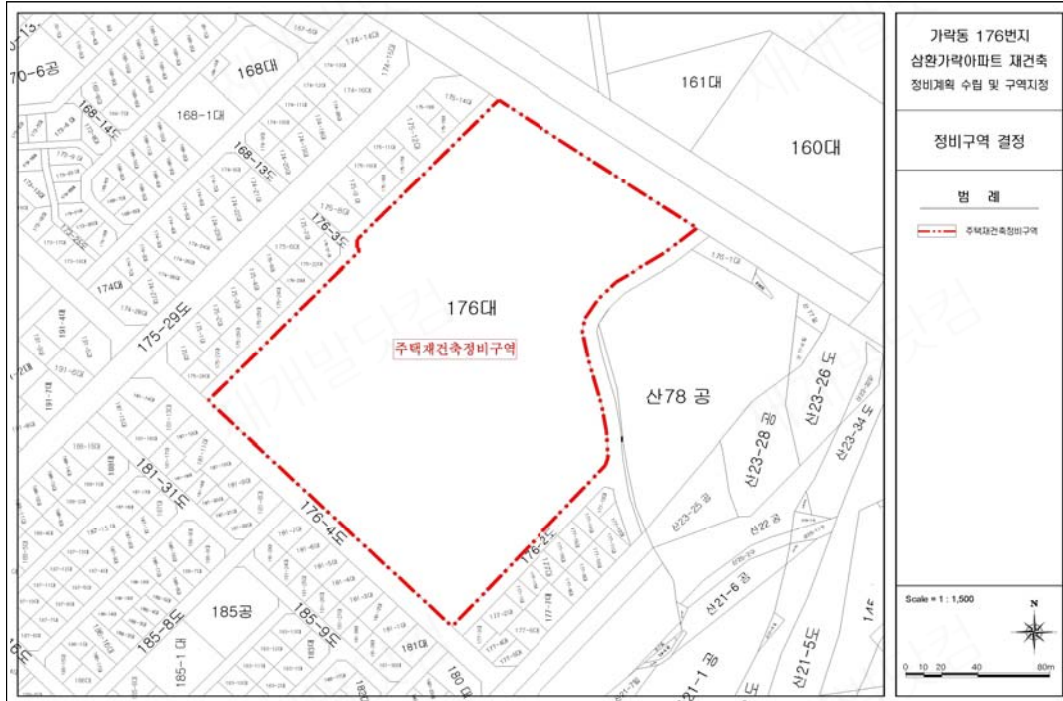
5. 관계도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 사항은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 결정도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

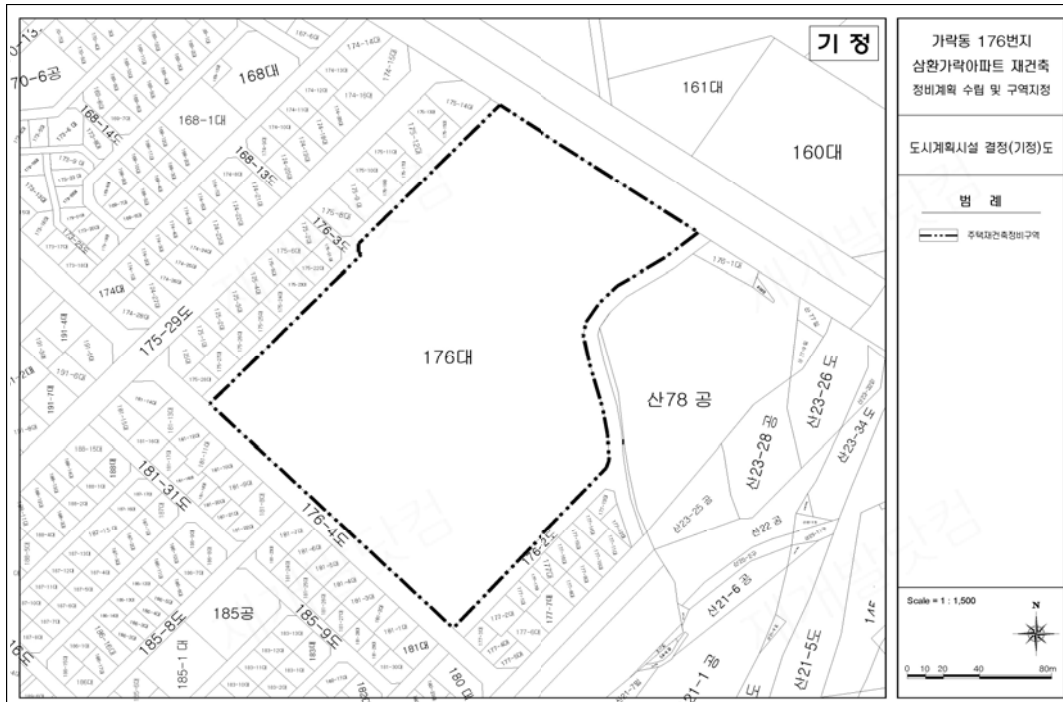
6. 열람장소

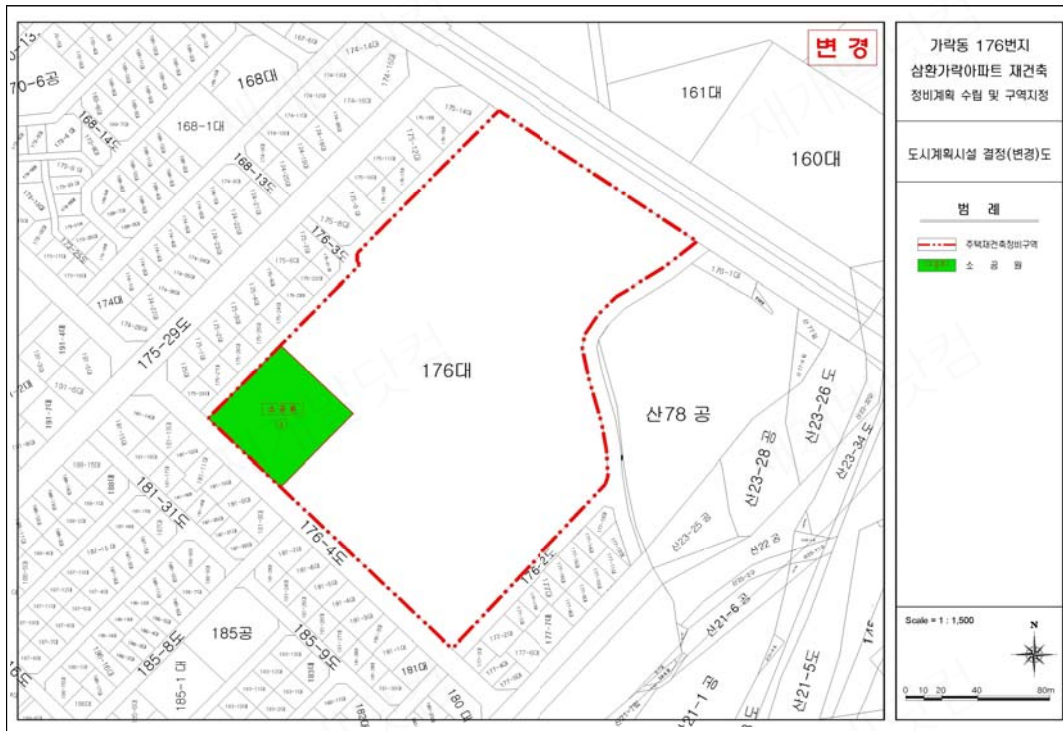
- 관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896)에 비치하고 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도



■ 도시계획시설 결정(변경)도





■ 정비계획 결정도

