

서울특별시 영등포구 공고 제2018-399호

영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(안)을 위한 공람공고

서울특별시고시 제2015-239호(2015.08.13)로 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면 고시된 영등포구 신길동 4759번지 삼성아파트 주택재건축정비사업 관련 주택재건축 정비계획 변경(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 도시 및 주거환경정비법 제15조제1항 및 동법 시행령 제13조 규정에 의하여 다음과 같이 주민 공람을 실시하고자 하니 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 3월 8일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2018.03.08. ~ 2018.04.07.

나. 공람장소 : 영등포구청 주택과(☎ 2670-3666), 삼성아파트조합(☎ 832-0035)

다. 공람의견 제출방법 : 공람기간 내 영등포구청 주택과(본관 5층)에 서면 의견서 제출

라. 공람의 요지 : 별첨 공람내용 참조

마. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음합니다.(※ 다만, 정비계획변경(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.)

□ 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업
 2) 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	영등포 삼성아파트 주택재건축정비사업	영등포구 신길동 4759번지 일원	-	증) 15,945	15,945	

3) 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변 경	변경 후		
합 계		15,945	-	15,945	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,000	감)1,000	-	-	
	공 원	1,000	감)1,000	-	-	소공원 폐지
획 지		14,945	감)1,000	15,945	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정조서(변경없음)

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공원

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	영등포구 신길동 4759번지 일원	1,000	감) 1,000	-	-	

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 폐지 - 면적 : 1,000㎡	• 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 공원 및 녹지 확보기준 완화로 소공원 폐지

라. 공동이용시설 설치계획

- 100세대 이상 1,000세대 미만 주택단지건설시 주민공동시설 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 확보 필요
- 계획면적 : 1,788.2㎡ (569세대 기준 법정 의무면적 : 1,746.88㎡)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	관리사무소	영등포구 신길동 4759번지 일원	50	증) 44.4	94.4	
	경비실		16	증) 12.8	28.8	
주민 공동 시설	소 계		1,580	증) 208.2	1,788.2	
	경로당		225	증) 10	235.0	
	어린이집		330	증) 50	380.0	
	어린이놀이터		500	증) 79.2	579.2	
	작은도서관		254	감) 76	178.0	
	주민운동시설		102	증) 314	416.0	
	기타공동시설		169	감) 169	0	
	근린생활시설		1,615	감) 167	1,448.0	

마. 건축시설계획

■기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한		
기 정	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획 지 ①	14,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240.2 6 이하	299.99 이하	22층 / 68m 이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 건립규모 및 건설비율								
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고(소형임대)		
			합 계		499		100.0		64		
			60㎡ 이하		365		73.1		64		
			60㎡~85㎡ 이하		134		26.9		-		
			85㎡ 초과		-		-		-		
	심의완화 사항		• 소형주택 건설 완화용적률(59.73%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설								
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		• 여의대방로: 3m • 여의대방로5길: 3~5m • 여의대방로3길: 4m • 대방천로14길: 3m				• 보도부속형 전면공지 설치				

■ 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한		
변 경	영등포 삼성아파트 주택재건축 정비구역	15,945	획 지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	222.00 이하	299.99 이하	25층 /77m 이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 건립규모 및 건설비용								
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고(소형임대)		
			합 계		569		100.0		94		
			60㎡ 이하		457		80.3		94		
			60㎡~85㎡ 이하		112		19.7		-		
			85㎡ 초과		-		-		-		
	심의완화 사항		·소형주택 건설 완화용적률(77.99%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설								
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		·여의대방로: 3m ·여의대방로5길: 3~5m ·여의대방로3길: 4m ·대방천로14길: 3m					·보도부속형 전면공지 설치			
	건축물의 대지내 공지에 관한 계획		·공개공지 1,000㎡ 이상 (구역면적의 6.3%)								

☑ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

■ 가정

구 분		산 정 내 용			
토지이용계획	구역면적	획 지	계획 정비기반시설	계획 정비기반 시설내국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	15,945㎡	14,945㎡	1,000㎡	-	-
가정	공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 순부담률 : 6.3% · 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지 = 1,000㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,000㎡(6.3%)			
	개발가능 용적률 산 정	· 기준용적률 = 210% · 허용용적률 = 222% (무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%) · 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3a = 222% + 210% × 1.3 × 0.0669 = 240.26% ※ a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,000㎡ / 14,945㎡ = 0.0669 · 정비계획용적률 : 240.26% 이하			

■ 변경

구 분		산 정 내 용				
변경	토지이용계획	구역면적	획 지	계획 정비기반시설	계획 정비기반 시설내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		15,945㎡	15,945㎡	-	-	-
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	-				
	개발가능 용적률 산 정	· 기준용적률 = 210% · 허용용적률 = 222% (무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%) · 개발가능용적률 = 222% · 정비계획용적률 : 222% 이하				

바. 소형주택 건설에 관한 계획

■ 기정

구 분		산 정 내 용						비고
기정	용적률 증가분	· 59.73%(299.99% - 240.26%)						
	증가된 용적률의 50%	· 29.865%(59.73% × 0.5)						
	의무 연면적	· 4,463㎡이상(14,945 × 29.865%)						
	재건축 소형주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	
		영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	계 64 41A 32 59A 32	- 41.34㎡ 59.98㎡	4,493.76㎡ 1,838.4㎡ 2,655.36㎡	

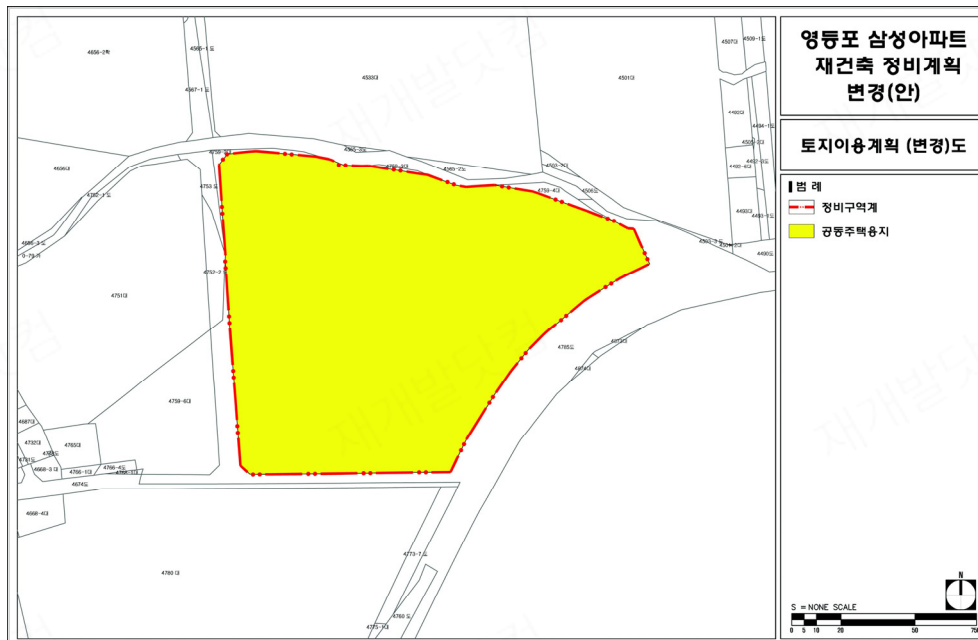
■ 변경

구 분		산 정 내 용						비고
변경	용적률 증가분	· 77.99%(299.99% - 222.00%)						
	증가된 용적률의 50%	· 39.00%(77.99% × 0.5)						
	의무 연면적	· 6,218.50㎡이상(15,945.0 × 39.00%)						
	재건축 소형주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	
		영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	계 94 45형 94	- 45.98㎡	6,222.8㎡ 6,222.8㎡	

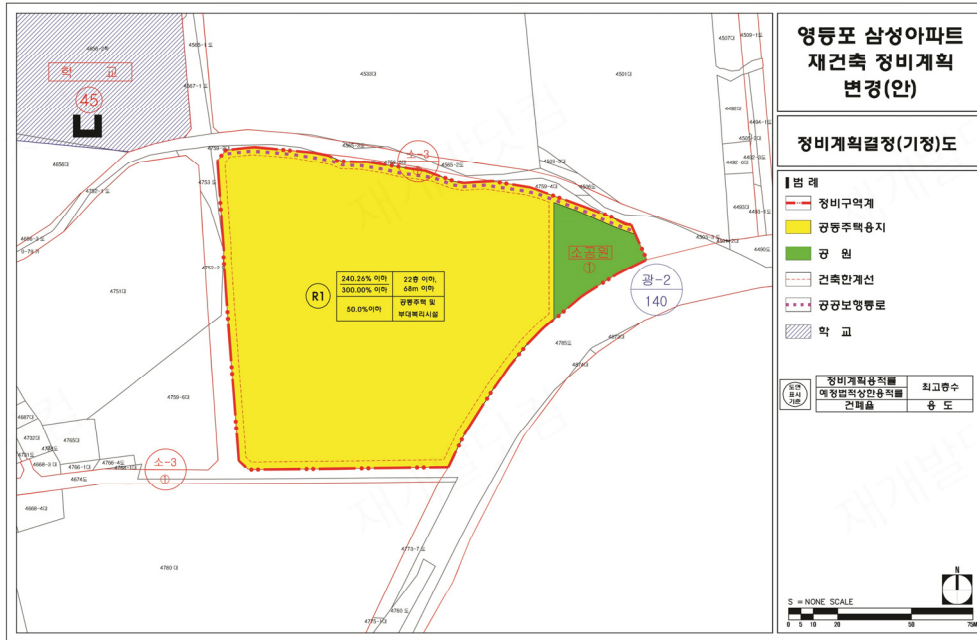
■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 정비계획결정 (기정)도



■ 정비계획결정 (변경)(안)도

