

서울특별시 송파구 공고 제2020-1435호

대림가락아파트 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 양재대로 1109(방이동 217) 대림가락아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 송파구청 주거사업과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 9월 10일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2020. 09. 10. ~ 2020. 10. 12. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2888)
대림가락아파트 관리사무소(☎02-417-2038)
방이1동 주민센터(☎02-2147-4192)

다. 공람사유 : 대림가락아파트 재건축정비사업 정비계획 수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 대림가락아파트 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

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

대림가락아파트 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 대림가락아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대림가락아파트 재건축정비구역	송파구 방이동 217	-	증)35,241.0	35,241.0	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 35,241.0	35,241.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,197.2	1,197.2	3.4	
	사회복지시설	-	증) 1,197.2	1,197.2	3.4	아동복지시설, 청소년특화시설, 공영주차장
획 지	소 계	-	증) 34,043.8	34,043.8	96.6	
	획지1	-	증) 34,043.8	34,043.8	96.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		35,241.0	-	35,241.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	35,241.0	-	35,241.0	100.0	

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 주차장, 청소년수련시설, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	방이동 217번지	-	증)1,197.2	1,197.2	-	중복결정
신설	-	청소년 수련시설	청소년 특화시설						
신설	-	사회복지 시설	아동복지 시설						

○ 청소년수련시설, 사회복지시설 건축물의 범위

건폐율	용적률	높이
50% 이하	250% 이하	5층 이하

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정 기준	법적 면적(㎡)	계획 면적(㎡)
	관리사무소	10 + (세대수 - 50) × 0.05㎡ 이상	53.95 이상	210.00
	경비실	-	-	50.00
주민 공동 시설	소계	100세대 이상 1,000세대 미만 : (세대수×2.5)×1.25	2,903.13 이상	2,919.00
	경로당	500세대 이상 ~ 1,000세대 미만	225.00 이상	230.00
	어린이놀이터	-	-	1,129.00
	어린이집	500세대 이상 ~ 1,000세대 미만	330.00 이상	610.00
	주민운동시설	-	-	700.00
	작은도서관	500세대 이상 ~ 1,000세대 미만	158.00 이상	250.00

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대림가락아파트 재건축 정비구역	35,241.0	-	-	방이동 217번지	7	-	-	7	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법 적상한		
신규	대림가락 아파트 재건축 정비구역	35,241.0	획지1	34,043.8	방이동 217번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	234.29 이하	299.93 이하	해발고도 129m이하 /최고 35층이하	
			획지2	1,197.2	방이동 217번지	아동복지시설 /청소년특화시 설/공영주차장	50이하	250이하		5층이하	

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 929세대
- 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수	비율 (%)
합 계		929	100.0
85㎡이하	60㎡ 이하	412	44.4
	60㎡~85㎡ 이하	221	23.8
85㎡ 초과		296	31.8

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 68.2%
- 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (139세대)

심의완화 사항

- 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
 - 기본용적률 210% → 222% 이하
- 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.93%

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 대상지 서측 오금로31가길변 건축한계선(폭4m)은 차도부속형 전면공지로 조성하고, 대상지 남측 인접 대지경계선 건축한계선(폭4m)은 공공보행통로로 조성

구 분	건축선 지정 내용	계획목표
대상지 동측(양재대로변)	대지경계선으로부터 3m	차폐조경 설치
대상지 북측(마천로변)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치 (3m)
대상지 서측(오금로31가길변)	대지경계선으로부터 7m (차도부속형전면공지 4m)	차도 설치 (1.5m) 보도 설치 (2.5m) 조경 설치 (3.0m)
인접대지 경계	대지경계선으로부터 4m	공공보행통로 설치

- ※ 양재대로변 건축한계선은 차폐조경 설치를 위한 조경 공간으로 조성

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

3) 개발가능(상한)용적률 산정

구 분		산 정 내 용					
토지 이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국· 공유지
			계	토지 기부채납	건축물 환산부지면적		
	35,241.0㎡	34,043.8㎡	1,666.92㎡	1,197.2㎡	469.72㎡	-	-
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	· 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 = 1,666.92㎡ · 순부담 면적 : 1,666.92㎡ (4.7%)						
기준용적률	· 기준용적률 = 210%						
허용용적률 적용기준	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 12% = 222% · 인센티브 = 12% [에너지효율등급 2, 녹색최우수(6%) + 지능형4등급(6%)]						
상한용적률 (정비계획 용적률)	· 상한용적률(정비계획용적률) = 234.29% = 허용or기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α현금·건축물) · 대상지 - 제3종일반주거지역 (기부채납 4.7%) - 허용용적률 : 222%, 대지면적 : 34,043.8㎡ · 기부채납 내용 (가중치 1.0) - 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 1,197.2㎡ - 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 469.72㎡ ⇒ 222% × (1+1.3×1.0×0.0352 + 0.7×0.0138) ∴ 상한용적률 = 234.29% α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 1,197.2㎡ ÷ (35,241.0㎡ - 1,197.2㎡) = 0.0352 α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축 물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 469.72㎡ ÷ (35,241.0㎡ - 1,197.2㎡) = 0.0138						
법적 상한용적률	· 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 · 법적상한용적률 = 299.93%(계획 기준) 이하 ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로 서 건축심의에서 최종 확정						

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	-	222%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지 효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	9%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	6%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	6%	적용	
		· 에너지 2, 녹색 우수	3%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	-	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	-	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	-	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
· 4등급		6%	적용		
역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-		
②인센티브 적용 계			12%	최대 20% 이내	

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대림가락아파트 재건축 정비사업	방이동 217	-	증)35,241.0	35,241.0	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		비고	
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭) 대림가락아파트 재건축정비사업조합	기존세대수 : 480 계획세대수 : 929 증가세대수 : 449			

사. 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
방이동 217	34,043.8	8동	전용60㎡ 이하	139	59.95㎡	11,195.06㎡	적합 11,195.06㎡ > 11,173.18㎡

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2888) 및 대림가락아파트 관리사무소(☎02-417-2038), 방이1동 주민센터(☎02-2147-4192)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

■ 불 임





