

서울특별시 송파구 공고 제2017-1293호

가락극동아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[서울특별시 고시 제 2011-309호(2011.10.20.)]에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 동남로 208(가락동 192번지)가락극동아파트에 대하여, 가락극동아파트 주택재건축 정비계획(안)을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의거 당초 주민공람한[송파구 공고 제2015-1711호(2015.12.10.)] 내용이 2017년 제16차 도시계획위원회(2017.09.06.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 의견이 있으신 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 공람기간 내에 송파구청 주거재생과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 9월 28일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 09. 28. ~ 2017. 10. 31. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2896)
 가락극동아파트 관리사무소(☎02-403-7885)
 가락2동 주민센터(☎02-2147-4480)

다. 공람사유 : 가락극동아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

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

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건축배치, 예정법적상한용적률, 건축물의 층수, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 사업시행인가 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

가락극동아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락극동아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락극동아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로18길 9 (가락동 192번지)	-	증) 40,111.5	40,111.5	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획(안)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		40,111.5	-	40,111.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	40,111.5	-	40,111.5	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 40,111.5	40,111.5	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 3,210.0	3,210.0	8.0	■ 기부채납 3,210.0㎡(8.0%)
	공 원	-	증) 3,210.0	3,210.0	8.0	
획 지	공동주택용지	-	증) 36,901.5	36,901.5	92.0	-

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

1) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	-	소공원	가락동192번지	-	증) 3,210.0	3,210.0	-	조성후 기부채납

- 공원 결정사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소공원	◦ 신설(증 3,210.0㎡)	●주택재건축 사업에 따른 소공원 확보

라. 공동이용시설의 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	5,420.0	
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 (500㎡ + 총세대수 x 2㎡) x 1.25	3,300.00이상	3,650.0	
	경로당	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	375.00이상	450.0	
	어린이놀이터	-	-	1,200.0	
	어린이집	1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.00이상	600.0	
	주민운동시설	-	-	1,100.0	
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	203.00이상	300.0	
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡	61.00	160.0	
경비실		-	-	50.0	
커뮤니티시설		-	-	1,560.0	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= (500 + 1,070 × 2㎡) × 1.25 = 3,300.0㎡ 이상 < 3,650.0㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

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	가락극동아파트 주택재건축 정비구역	40,111.5	-	-	송파구 동남로 208 (가락동 192번지)	9	-	-	9	-	주거 (9동)

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	법적상한 (예정)		
신설	가락극동 아파트 주택재건축 정비구역	40,111.5	획지1	36,901.5	송파구 동남로 208 (가락동 192번지)	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	243.75 이하	299.81 이하	152m 이하/ 35층이하	
° 주택공급계획 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 86.9%											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율						세대수(세대)		세대 비율(%)	비고		
						현황	계획				
						합계		555	1,070	100.0	증) 515
						60㎡이하	소계	105	550	51.4	
							45㎡	-	154	14.4	임대
							59㎡	105	396	37.0	분양
						85㎡이하	소계	90	380	35.5	
							84㎡	90	380	35.5	분양
						85㎡초과	소계	360	140	13.1	
							120㎡	210	-	-	분양
							124㎡	-	140	13.1	분양
							149㎡	150	-	-	분양
심의완화 사항						° 예정법적상한용적률 : 299.81%					
건축물의 건축선에 관한 계획						° 공동주택용지 전체 건축한계선 6m (단, 공동주택용지 내 부대복리시설 및 근린생활시설 3m) ※ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름					
기타사항에 관한 계획						° 공공보행통로 : 단지내 B=8m이상 - 쾌적한 보행환경조성 및 통학로 확보 ° 동남로18길, 오금로44길변 주민공동시설 우선 배치					

바. 개발가능 용적률 산정(안)

구 분		산정내용			비고
토지이용 계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등		
	40,111.5㎡	36,901.5㎡	3,210.0㎡		
공공시설부지 제공면적		토지 3,210.0㎡ 순부담 면적 : 3,210.0㎡(8.0%)			
개발가능(정 비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 23.75% = 243.75%			
	허용 인센티브	구분	인센티브 용적률	비고	
		합 계	10%		
		에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 1등급	8%	-	2025서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획 인센티브 항목 적용
		신재생에너지 공급률 (20%이하~15%초과)	2%	-	
		※ 허용 인센티브(에너지효율인증/녹색건축인증, 신재생에너지 공급률 등) 의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따 라 변경 될 수 있음			
	기부채납 완화용적 률	· 기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.086988) = 23.75% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 3,210.0㎡ ÷ 36,901.5㎡ = 0.086988			
정비계획용적률		243.75% 이하			
예정법적상한용적률		299.81% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상 한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
소형주택건립용적률		28.03% 이상 (299.81% - 243.75%) × 0.5			

사. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	가락극동아파트 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회 (가칭)	현황 : 555세대 계획 : 1,070세대 (증) 515세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)		비 고
획지1	36,901.5㎡	1	154세대	45.00㎡	67.88㎡	(기준:10,343.5㎡이상) (계획:10,453.5㎡)

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896) 및 가락극동아파트 관리사무소(☎ 02-403-7885), 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



