

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2018-1248호

송파미성아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 송파동 161번지 일원 송파미성아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 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 8월 30일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2018. 09. 01. ~ 2018. 10. 08. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2888)
 송파미성아파트 관리사무소(☎02-417-0097)
 송파2동 주민센터(☎02-2147-4330)

다. 공람사유 : 송파미성아파트 재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

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

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

송파미성아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 송파미성아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	송파미성아파트 재건축 정비구역	송파동 161번지 일원	-	증)28,959.7	28,959.7	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		28,959.7	100.0	
획 지	공동주택	27,735.6	95.8	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소 계	1,224.1	4.2	
	도 로	1,224.1	4.2	

나. 용도지역계획 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		28,959.7	-	28,959.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	28,959.7	-	28,959.7	100.0	

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	중로	3		6	국지 도로	146 (146)	송파동 147-8	송파동 148-3	일반 도로	-	-	오금로 24길
변경	중로	3		12	국지 도로	146 (146)	송파동 147-8	송파동 148-3	일반 도로	-	-	확폭 (6m)
기정	중로	2	213	15	집산 도로	1,304	광로 1-23	대로 3-65	일반 도로	-	건고시 364호 (81.09.26)	오금로 32길
변경	중로	2	213	18	집산 도로	1,304 (113)	광로 1-23	대로 3-65	일반 도로	-	건고시 364호 (81.09.26)	확폭 (3m)

주1) ()는 구역계 연장임

주2) 중로 3 도로는 향후 관련부서 협의 후 번호부여 예정임.

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
주민 공동 시설	계	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25	2,406.25 이상	4,560.00	-
	경로당	500 ~ 1,000세대 미만	225.00 이상	250.00	-
	어린이집	500 ~ 1,000세대 미만	330 이상	725.00	-
	작은도서관	500 ~ 1,000세대 미만	158.00 이상	175.00	독서실(남·여), 문고 등
	주민운동시설	500세대 이상 : 의무설치(총량범위 내)	-	1,500.00	휘트니스, 골프연습장 등
	어린이놀이터	300~1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	970.00 이상	1,410.00	-
	주민휴게시설	-	-	500.00	-
관리사무소		10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡	46.00 이상	180.00	입주자회의실 등
경비실 / MDF실		-	-	85.00	-

※ 향후 사업승인시 시설설치면적은 “주택건설기준등에 관한 규정”에 따라 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획**1) 기존건축물의 정비·개량 계획**

구분	구역구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	송파미성아파트 재건축 정비구역	28,959.7	송파동 161번지 일원	6	-	-	6	-	-

2) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수 (높이)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한	
신설	송파미성 아파트 재건축 정비구역	28,959.7	획지1	27,735.6	송파동 161번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	243.19% 이하	299.50% 이하	최고 32층이하 (124.95m 이하)

• 주택공급계획

구분				세대수	비율(%)
계				770	100.0
공동주택	임대	60㎡ 이하	44㎡형	119	15.45
	분양	60㎡ 이하	44㎡형	39	5.06
			59㎡형	172	22.34
		60㎡~85㎡ 이하	84㎡형	180	23.38
			85㎡ 초과	104㎡형	142
		124㎡형		110	14.29
		144㎡형		8	1.04

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 66.2%

심의완화
사항

• 예정법정상한용적률 : 299.50%

건축물의 건축선에
관한 계획

구분	계획내용	계획목표
획지 및 도로 연접	경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선

3) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용			
토지이용 계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	계획정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	28,959.7㎡	27,735.6㎡	1,224.1㎡	0㎡	0㎡
공공시설부지 제공면적	■ 계획정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 1,224.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,224.1㎡(순부담률 4.2%)				
허용용적률	■ 적용 인센티브				
	구 분		인센티브 용적률		비고
	합 계		21%		최대 20%
	에너지효율인증 1등급 녹색건축인증 최우수등급		12%		
	신재생에너지 공급률 (20% 초과)		3%		
	지능형건축물 4등급		6%		
■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 20% = 230%					
정비계획 용적률	■ 정비계획용적률 = 243.19%				
	■ 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.04413) = 243.19%				
α = 공공시설부지 제공면적(순부담) / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,224.1㎡ / 27,735.6㎡ = 0.04413					
예정법적 상한용적률	■ 법적상한용적률 = 299.50% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 소형주택(60㎡이하) 건설 및 공급에 따른 용적률 완화 적용				
소형주택 건립용적률	■ 소형주택(60㎡이하) 의무건립 용적률 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% 이상 = (299.50% - 243.19%) × 50% = 28.15% 이상 (계획 : 28.62%) ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조에 의거 용적률 완화 적용시 정비계획용적률에서 초과한 용적률의 50% 이상 건설하여 공급				

바. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	관리처분	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	-	기존세대수 : 378세대 계획세대수 : 770세대 증) 392세대	

사. 소형(임대)주택 건설에 관한 계획

구분	위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	주택규모 (전용)	비 고
신설	획지1	27,735.6	2	119세대	44.63㎡ : 119세대	지상층 연면적 7,938.49㎡

※ 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 사업시행계획수립 시 변경가능

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2888) 및 송파미성아파트 관리사무소(☎02-417-0097), 송파2동 주민센터(☎02-2147-4330)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







