

고 시

◆ 서울특별시고시 제2017-330호

2018년 서울특별시 생활임금 고시

『서울특별시 생활임금 조례』(서울특별시조례 제5813호, 2015.1.2. 공포) 제7조 제1항에 따라 「2018년 서울특별시 생활임금」을 결정하고 같은 조례 제7조 제3항에 따라 이를 고시합니다.

2017년 9월 21일
서울특별시장

1. 명 칭 : 2018년 서울특별시 생활임금 고시
2. 수립 근거 : 『서울특별시 생활임금 조례』
3. 수립 목적
 - 서울 지역 특성을 고려한 생활임금 도입을 통해 시민이 건강하고 인간다운 생활이 가능한 최소한의 임금 수준을 보장하고자 함
4. 적용 기간 : 2018.1.1. ~ 2018.12.31.
5. 주요 내용
 - 생활임금 수준 : 시급9,211원[7,530원(최저임금) × 122%] / 월급1,925,099원
 - ※ 생활임금의 적용은 근로기준법상 법정 통상임금임
 - 생활임금 적용대상 범위
 - ① 서울특별시 및 투자·출연기관에 직접 채용된 근로자
 - ※ 단, 공공근로 등 직접일자리 사업 적용 제외
 - ② 서울특별시로부터 위탁받은 사무 수행을 위해 직접 채용된 근로자
 - ※ 수탁사무 및 기관 특수성을 고려하여 단계적 적용 추진
 - 수익창출형, 시비 일부 지원 민간위탁사업 적용 제외
 - ③ 서울특별시 투자·출연기관 자회사 및 뉴딜일자리 사업참여자

◆ 서울특별시고시 제2017-335호

가락삼익맨션아파트 주택재건축사업 정비구역지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제2011-309호, 2011.10.20)에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 오금로 252(송파동 166번지)가락삼익맨션아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 주택재건축 정비구역으로 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 9월 21일
서울특별시

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 송파구 1구역(가락삼익맨션아파트) 정비기본계획 조서(변경없음)

지정구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률(%)	건폐율(%)	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	1	송파동	166	6.2	210	50	-	2	공동	가락삼익맨션아파트

2. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 가락삼익맨션아파트 주택재건축 정비구역

나. 정비구역 지정조서

지정구분	정비사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락삼익맨션아파트 주택재건축 정비사업	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	-	증) 62,059	62,059	

3. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		62,059	-	62,059	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	62,059	-	62,059	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		－	증) 62,059	62,059	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	－	증) 5,500	5,500	8.9	■ 순부담 면적 5,688.7㎡(9.2%) － 공 원 : 4,950㎡ － 사회복지시설 : 550㎡ － 건축물(부지환산) : 188.7㎡
	공 원	－	증) 4,950	4,950	8.0	
	사회복지시설 (구립어린이집)	－	증) 550	550	0.9	
획 지	소 계	－	증) 56,559	56,559	91.1	
	공동주택	－	증) 56,559	56,559	91.1	공동주택용지

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	-	증) 4,950	4,950		조성후 기부채납

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소공원	◦ 신설 - 면적 : 4,950㎡	●주택재건축 사업에 따른 소공원 확보

2) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	-	증) 550	550		조성후 기부채납

- 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설 (구립어린이집)	◦ 신설 - 면적 : 550㎡	●주택재건축 사업에 따른 구립어린이집 확보

- 사회복지시설 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
1	사회복지시설 (구립어린이집)	550	50%이하	250%이하	5층 이하	

라. 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	5,760.30	
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 500㎡ + (총세대수 × 2㎡) × 1.25	4,750.00이상	4,940.00	
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	500.00이상	550.00	
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725.00이상	750.00	
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	298.00이상	300.00	독서실(남,여), 문고 등
	주민공동시설	-	-	800.00	휘트니스, 골프연습장 등
	주민운동시설	-	-	700.00	2개소
	어린이놀이터	-	-	1,840.00	3개소
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) × 0.05㎡	90.00이상	120.00	입주자회의실 등
유치원		-	-	610.30	
경비실		-	-	90.00	3개소

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 × 1.25

= (500㎡ + 1,650 × 2㎡) × 1.25 = 4,750.0㎡ 이상 < 4,940.0㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

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	가락삼익맨션아파트 주택재건축 정비구역	62,059.0	-	-	송파구 오금로 252 (송파동 166번지)	16	-	-	16	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	가락삼익 맨손아파트 주택재건축 정비구역	62,059	획지1	56,559	송파동 166번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	247.46% 이하	292.82% 이하	해발고도 125m이하 /최고31층 이하	
			획지2 (사회 복지 시설)	550		어린이집	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 주택공급계획								
			구분					세대수	비율(%)	비고	
			계					1,650	100.0		
			공동 주택	임대	60㎡이하	45㎡형	209	12.7			
				분양	60㎡이하	45㎡형	16	1.0			
						49㎡형	46	2.8			
						59㎡형	564	34.2			
					60~85㎡이하	84㎡형	641	38.8			
				85㎡초과	104㎡형	174	10.5				
			－ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 89.5%								
심의완화 사항			• 예정법적상한용적률 완화(「도시및주거환경정비법」 제30조의3) － 정비계획용적률(247.46%) → 예정법적상한용적률 : 292.82%								
건축물의 건축선에 관한 계획											
			구분	계획내용		계획목표					
			획지 및 도로 연접	경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로 · 보행환경 개선					

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

3) 개발가능(정비계획)용적률 산정

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	
		62,059㎡	56,559㎡	5,500㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 5,500㎡, 건축물(토지환산) 188.7㎡ 순부담 면적 : 5,688.7㎡(9.2%)			
개발가능 (정비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 27.46% = 247.46%			공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	10%	최대 20%	
		녹색건축인증 1등급	4%	-	
		건물에너지효율 2등급	3%	-	
		신재생에너지이용 2등급	3%	-	
	기부채납 완화용적률	기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.10058) = 27.46% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 5,688.7㎡ ÷ 56,559㎡ = 0.10058			
		건축물 기부채납 검토	■ 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화하고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ ■ 국·공립어린이집(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 550㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 188.7㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(어린이집) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,660,000 × 1,000 ÷ 14,100,000 ※ 공사비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 어린이집 공사비(800~1,000㎡) 적용 → 2,660,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(7,050,000원 × 2 = 14,100,000원)		
정비계획용적률		247.46%			
예정법적상한용적률		292.82% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
소형주택건립용적률		22.68% 이상 (292.82% - 247.46%) × 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	• 자연토양 유지 및 어린이공원의 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	가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비사업 조합설립추진위원회 (가칭)	현황 : 936세대 계획 : 1,650세대 (증) 714세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비 고
획지1	56,559㎡	—	209세대	44.9㎡ : 209세대	지상층 연면적 12,853.5㎡

○ 소형주택 공급면적 산정

구 분		주 요 내 용			
정비계획용적률		247.46%			
예정법적상한용적률		292.82%			
재건축 소형 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률} = 292.82 - 247.46 = 45.36$			
	건립용적률(%)	$45.36 \times 0.5 = 22.68$			
	의무 연면적 (지상층)	$56,559.0 \times 22.68\% = 12,827.58\text{㎡ 이상}$			
재건축 소형주택 확보계획		전용면적(㎡)/공급면적(㎡)	세대수	지상층 연면적(㎡)	비고
		44.92 / 61.50	209	12,853.50 (22.73%)	지상층 의무연면적 : 12,827.58㎡

4. 제14차 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의 결과

○ 수정가결(2017년 07월 06일)

[조건사항]

- 향후 건축심의회 건축배치계획은 양재대로변 및 오금로변 적정 가로경관 확보, 차폐감 최소화, 통경축 확보가 가능하도록 실효성 있게 조정할 것.
- 화재 등 비상시 차량동선 등을 고려하여 지상부의 단지내 도로를 연장하여 지하주차장으로 진입하도록 분기 계획할 것.
- 양재대로변 완충녹지의 공공성 있는 이용 및 개방감을 증진할 수 있는 방안 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

