

서울특별시 송파구 공고 제2016-651호

**잠실우성4차아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및
정비구역지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제 2010-421호(2010.11.25))에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 백제고분로18길 30(잠실본동 320번지) 잠실우성4차아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 의거 주택재건축 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.

2016년 5월 26일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2016. 05. 24. ~ 2016. 06. 24. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898)

잠실우성4차아파트 관리사무소(☎02-418-8104)

잠실본동 주민센터(☎02-2147-4600)

다. 공람사유 : 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 (안)

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

잠실우성4차아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비사업	잠실동 320번지	-	증) 31,630.5	31,630.5	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 용도지역계획(안) : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		31,630.5	-	31,630.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	31,630.5	-	31,630.5	100.0	

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
합 계		-	증)	31,630.5	31,630.5	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증)	1,926.0	1,926.0	6.1	■ 순부담 면적 2,092.3㎡(6.6%) - 도로 1,368㎡ - 어린이집 558㎡ - 건축물(부지환산) 166.3㎡
	도 로	-	증)	1,368.0	1,368.0	4.3	
	사회복지시설 (구립 어린이집)	-	증)	558.0	558.0	1.8	
획 지	소 계	-	증)	29,704.5	29,704.5	93.9	
	공동주택	-	증)	29,704.5	29,704.5	93.9	공동주택 및 부대복리시설

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(안)

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	소로	1	a	10	국지도로	195	잠실동330	잠실동341-26	일반 도로	-		
변경	중로	3	a	12	국지도로	195	잠실동330	잠실동341-26	일반 도로	-		
기정	소로	3	a	6	국지도로	189	잠실동321-15	잠실동319	일반 도로	-		
변경	소로	1	a	6~10	국지도로	189	잠실동321-15	잠실동319	일반 도로	-		
기정	소로	3	b	6	국지도로	81	잠실동370	잠실동322-1	일반 도로	-		
변경	소로	1	b	6~10	국지도로	81	잠실동370	잠실동322-1	일반 도로	-		

주) 연장은 대상지에 인접한 구간의 연장임

주) 노선번호 및 기·종점은 임시로 작성됨

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-a	중로 3-a	◦구역내 도로 확폭 - B=10m→12m	• 도시·주거환경기본계획 상 도로 확폭 계획 반영 및 원활한 차량소통과 보행자 안전성을 위하여 변경
소로 3-a	소로 1-a	◦구역내 도로 확폭 - B=6m→6~10m	• 도시·주거환경기본계획 상 도로 확폭 계획 반영 및 원활한 차량소통과 보행자 안전성을 위하여 변경
소로 3-b	소로 1-b	◦구역내 도로 확폭 - B=6m→6~10m	• 도시·주거환경기본계획 상 도로 확폭 계획 반영 및 원활한 차량소통과 보행자 안전성을 위하여 변경

2) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설 (어린이집)	잠실동 320번지	-	증) 558	558	-	조성후 기부채납

- 사회복지시설 결정사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	사회복지시설 (구립 어린이집)	◦신설 - 면적 : 558㎡	• 어린이집(구립)을 계획하므로써 부족한 영·유아 보육시 설을 확충하고, 저출산 문제해결에 이바지하고자 함

라. 공동이용시설 설치 계획

시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
소 계	획지	-	증)	5,750	5,750
경 로 당	〃	-	증)	250	250
어린이놀이터	〃	-	증)	1,200	1,200
주민운동시설	〃	-	증)	500	500
어린이집	〃	-	증)	350	350
작은도서관	〃	-	증)	160	160
기타주민공동시설	〃	-	증)	1,200	1,200
관리사무소	〃	-	증)	60	60
경비실			증)	30	30
근린생활시설	〃	-	증)	2,000	2,000

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역	31,630.5	-	-	잠실동 320번지	8	-	-	8	-	

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	예정 법적상한		
신설	잠실우성4차 아파트 주택 재건축 정비구역	31,630.5	획지	29,704.5	잠실동 320번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	299.92 이하	105이하 /최고35층 이하	
			사회 복지 시설	558		어린이집	관계법령에 따름				

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	○ 건립규모 (정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율에 의거함)				
	구분		세대수	비율(%)	비고
	총 계		896	100.0	
	소형	49㎡	38	4.2	
		59㎡	60	6.7	
	분양	49㎡	38	4.2	
		59㎡	169	18.9	
		74㎡	256	28.6	
		84㎡	277	30.9	
99㎡		29	3.2		
112㎡		29	3.2		
건축한계선	○ 도곡로62길변 2m 지정(보도부속형)				
심의완화 사항	○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 299.92% 이하				

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

바. 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 정비기반시설				새로이 설치하는 기반시설내 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
			계	도로	어린이집			
					토지	건축물 환산면적		
	31,630.5㎡	29,704.5㎡	2,092.3㎡	1,368㎡	558㎡	166.3㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 2,092.3㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (1,926.0㎡ + 166.3㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 2,092.3㎡ • 기반시설 부담률 : (2,092.3㎡ ÷ 31,630.5㎡) × 100% = 6.63%(구역면적 대비) ※건축물 환산부지면적 = (연면적 × 공사비) / (공시지가 × 2) = (800㎡ × 2,660천원) / (6,400천원 × 2) = 166.3㎡ - 공시지가 : 6,400천원 (2015. 12기준) - 공 사 비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 어린이집 공사비 (800㎡~1,000㎡)적용 : 2,660천원							
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 : 210%							
허용 용적률	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 210% + 20% = 230% • 허용용적률 인센티브(β) = 20% [장수명주택 우수등급 이상(10%), 에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급(8%), 신·재생에너지 공급률 20%이하~15%초과(2%)]							
상한 (개발가능) 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 230%×(1+1.3×0.0704) = 251.06% ≥ 250%이하 적용 ※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 2,092.3㎡ ÷ 29,704.5㎡ = 0.0704							
예정법적 상한용적 률	• 예정법적상한용적률 299.92% ≤ 300%이하							
소형주택 건립용적 률	• (299.92% - 250%) × 50% = 24.96%이상							

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭)잠실우성4차 주택재건축 정비사업조합	기존 : 555세대 계획 : 896세대 증가 : 341세대	-

아. 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
획 지	29,704.5	-	98세대	49㎡ : 38세대 59㎡ : 60세대	

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

5. 열람장소 : 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거재생과(☎02-2147-2898) 및 잠실우성4차아파트 관리사무소(☎02-418-8105), 잠실본동 주민센터(☎02-2147-4600)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



