

가락우성1차아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획수립(안)에 따른 의견 청취안

의안 번호	제235호
----------	-------

제출년월일 : 2020. 8. 4.

제 출 자 : 송파구청장

1. 제안이유

- 가락우성1차아파트는 안전진단결과 “D”등급으로 결정되어 건축물 안전성에 문제점이 야기되는 바, 공동주택 재건축정비사업을 통해 도시환경 개선 및 주거생활 질적 향상을 도모하기 위하여 재건축 정비구역으로 지정하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비구역 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	가락우성1차아파트 재건축 정비사업	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	-	증) 35,043.7	35,043.7	

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		—	증) 35,043.7	35,043.7	100.0	
획지	공동주택	—	증) 33,123.7	33,123.7	94.5	
정비기반시설	주차장	—	증) 1,920.0	1,920.0	5.5	

다. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	35,043.7	—	35,043.7	100.0	
제3종일반주거지역	35,043.7	—	35,043.7	100.0	

2) 도시계획시설 설치계획

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	주차장	가락동 96-1	—	증)1,920.0	1,920.0	—	

■ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	●신설 — 증 1,920.0㎡	●지역주민들의 주차 공간 확보를 위해 주차장 신설

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락우성1차아파트 재건축 정비구역	35,043.7	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	10	—	—	10	—	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) / 최고층수																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적 상한																					
신설	가락 우성1차아파트 재건축 정비구역	35,043.7	획지1	33,123.7	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250.00 이하	299.43 이하	해발고도 109m이하 /최고 26층이하																				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>992</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>616</td><td>62.1</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>252</td><td>25.4</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>124</td><td>12.5</td><td></td></tr></table>								구분	세대수	비율(%)	비고	계	992	100.0		60㎡이하	616	62.1		60~85㎡이하	252	25.4		85㎡초과	124	12.5	
			구분	세대수	비율(%)	비고																								
			계	992	100.0																									
			60㎡이하	616	62.1																									
			60~85㎡이하	252	25.4																									
85㎡초과	124	12.5																												
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 87.5%																														
건축물의 건축선에 관한 계획			●획지 경계선에서 3m - 대지 내 공지(조경)로 조성																											

3) 개발가능용적률 산정

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	무상양도 국·공유지	비고
		35,043.7㎡	33,123.7㎡	1,920.0㎡	－	553.78㎡ (시설물 기부채납을 토지면적 환산)
공공시설부지 제공면적		(계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산부지면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 1,920.00㎡ + 553.78㎡ - 0㎡ = 2,473.78㎡ ●시설물 기부채납(주차장) 면적 : 553.78㎡(환산부지면적) ●시설물 연면적 : 4,000㎡(지하3층 규모) － 공공시설 등 설치비용(원) = (건축연면적) X (표준건축비) － 용적률을 완화받고자 하는 부지가액((원/㎡) ※ 환산부지 면적(㎡) = (공공시설 등 설치비용(원)) / (용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)) = (건축연면적) X (표준건축비) / (공시지가X2) = 4,000㎡ X 1,897,000원 / 13,702,000원 = 553.78㎡ • 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시): 1,897,000원(공영주차장 기준) • 공시지가 : 6,851,000원 주1) 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 주2) 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영				
용적 률 (%)	계획 (기준) 용적률	● 210%				
	허용 인센 티브	구 분			인센티브 용적률	비 고
		합 계			21%	적용 20%
		녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 최우수등급		6%	
		지능형 건축물	1등급		15%	
	상한 용적률 산정	● 250.00% = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × β) = 230.00% × (1 + 1.3 × 0.057965 + 0.7 × 0.016719) ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,920.0㎡ ÷ (35,043.7 - 1,920.0) = 0.057965 ※ β : 공공시설설치비용 환산부지면적 ÷ 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 = 553.78㎡ ÷ (35,043.7 - 1,920.0) = 0.016719				
법적 상한 용적률	● 299.43% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨					
소형주택 건립용적률		● (299.43% - 250.00% = 49.43%) × 0.5 = 24.715%				

마. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신 설	관리처분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	가락우성1차아파트 재건축정비사업 추진준비위원회	기존세대수 : 838 계획세대수 : 992 (증) 154세대	

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 소형주택 건설계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적	세대수	세대규모(전용)	비고
신설	획지1	33,123.7㎡	3	8,287.10㎡	38	45.95㎡	
					76	51.95㎡	

※ 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

2) 소형주택 공급면적 산정

구 분	적 용 산 식	비 고
법적상한 용적률	- 법적상한용적률 = 299.43% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 소형주택(60㎡이하) 건설 및 공급에 따른 용적률 완화 적용	
상한 용적률	- 상한용적률 = 250.02%이하(250.00%적용) = 기준용적률(210%) + 허용용적률(20%) + 기부채납(20.02%)	
증가된 용적률의 50%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = (299.43% - 250.00%) × 50% = 24.715%	
연면적 환산	{(법적상한용적률 - 상한용적률) × 순사업부지면적} × 50% = {(299.43% - 250.00%) × 33,123.7㎡} × 50% = 8,186.52㎡	
소형주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 8,287.10㎡ - 세대수 : 114세대 - 전용 45.95㎡ : 38세대, - 전용 51.95㎡ : 76세대	

사. 공동주택 건축계획(안)

1) 건축개요

구분	개요		
사업명	가락우성1차아파트 재건축정비사업		
위치	서울시 송파구 가락동 96-1번지 일대		
사업면적	구역면적 : 35,043.7㎡		
	실사용대지면적(공동주택 및 부대복리시설) : 33,123.7㎡		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
연면적	167,390.63㎡ (용적률산정용 연면적 : 100,043.12㎡)	계획용적률	299.43%
건축면적	7,680.0㎡	건폐율	23.19%
규모	아파트 : 지하3층, 지상26층	세대수	992세대
주차대수	1,357대	구조	철근콘크리트구조

2) 규모별 면적표

구분	세대수(세대)	세대비율(%)	전용면적(㎡)	주거공유(㎡)	공급면적(㎡)
20평형	129	13.0	45.95	22.52	68.47
22평형	161	16.2	51.95	22.86	74.81
25평형	326	32.9	59.95	25.12	85.07
35평형	252	25.4	84.95	33.30	118.25
46평형	124	12.5	109.30	43.50	152.8
합 계	992	100.0	-	-	-

3. 참고사항

가. 추진경위

- 2018.04.30 : 안전진단통과 (D등급)
- 2018.08 ~ 2019.05 : 주민설문조사
- 2018.09.10 : 정비계획수립 용역 착수 ((주)동해종합기술공사)
- 2018.08.08 : 주민설명회 개최 (가락우성1차아파트 재건축추진준비위원회)
- 2019.05.29 : 재건축사업 정비계획(안) 주민제안
- 2019.05.31 ~ 2020.02.07 : 정비계획 및 구역지정(안) 관련부서 협의
- 2020.06.25 ~ 2020.07.31 : 주민공람공고 (30일 이상)
- 2020.07.07 : 주민설명회 개최(송파구)
- 2020.08. : 송파구 구의회의견청취

나. 향후일정

- 2020.09. : 정비계획 및 구역지정(안) 승인신청 (송파구→서울시)
- 2020.10. : 서울시 도시계획위원회 심의
- 2020.11. : 정비구역 지정 및 지형도면고시

다. 관련법규

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
 - ※ 지방의회는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 봄