

# 가락우성1차아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획수립(안)에 따른 의견제시의 건 심 사 보 고 서

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 제235호 |
|----------|-------|

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자: 2020. 8. 4. 송파구청장  
 나. 회부일자: 2020. 8. 11.  
 다. 상정일자: 2020. 8. 21. 제279회 임시회 도시건설위원회 제1차 회의

## 2. 제안이유

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

## 3. 주요내용

### 가. 정비구역 및 면적

| 구 분 | 정비구역 명칭               | 위 치                         | 면 적(㎡) |             |          | 비 고 |
|-----|-----------------------|-----------------------------|--------|-------------|----------|-----|
|     |                       |                             | 기 정    | 변 경         | 변경후      |     |
| 신 규 | 가락우성1차아파트<br>재건축 정비사업 | 송파구 송파대로32길 8<br>(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<br>(%) | 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<br>번호 | 시설명 | 위치          | 면적(㎡) |           |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-------------|-------|-----------|---------|-----------|----|
|    |            |     |             | 기 정   | 변 경       | 변경후     |           |    |
| 신설 | ㉠          | 주차장 | 가락동<br>96-1 | —     | 증)1,920.0 | 1,920.0 | —         |    |

#### ■ 주차장 변경 사유서

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

## 라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### 1) 기존건축물의 정비·개량계획

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

## 2) 건축시설계획

| 구분                                        | 구역구분                         |           | 가구 또는<br>획지구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | 위 치                            | 주된<br>용도         | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)       |              | 높이(m)<br>/<br>최고층수             |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
|-------------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------|--------------------------------|----|-----|-------|----|---|-----|-------|--|-------|-----|------|--|----------|-----|------|--|-------|-----|------|--|
|                                           | 명칭                           | 면적<br>(㎡) | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 면적<br>(㎡) |                                |                  |            | 상한           | 법적<br>상한     |                                |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
| 신설                                        | 가락<br>우성1차아파트<br>재건축<br>정비구역 | 35,043.7  | 획지1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 33,123.7  | 송파구<br>송파대로32길 8<br>(가락동 96-1) | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 50<br>이하   | 250.00<br>이하 | 299.43<br>이하 | 해발고도<br>109m이하<br>/최고<br>26층이하 |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
| 주택의 규모 및<br>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<br>관한 계획                        |                              |           | ●획지 경계선에서 3m - 대지 내 공지(조경)로 조성                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                |                  |            |              |              |                                |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
|                                           |                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                |                  |            |              |              |                                |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
|                                           |                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                |                  |            |              |              |                                |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |
|                                           |                              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                |                  |            |              |              |                                |    |     |       |    |   |     |       |  |       |     |      |  |          |     |      |  |       |     |      |  |

### 3) 개발가능용적률 산정

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

## 마. 정비사업 시행계획

| 구 분 | 시행방법 | 시행<br>예정시기                            | 사업시행예정자                         | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                   | 비 고 |
|-----|------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-----|
| 신 설 | 관리처분 | 구역지정고시가<br>있는 날로부터<br>4년 이내<br>사업시행인가 | 가락우성1차아파트<br>재건축정비사업<br>추진준비위원회 | 기존세대수 : 838<br>계획세대수 : 992<br>(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 범위 내에서 관리처분계획 시 변경가능

### 2) 소형주택 공급면적 산정

| 구 분             | 적 용 산 식                                                                                                                                              | 비 고 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 법적상한<br>용 적 륜   | <ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 299.43% 이하</li> <li>※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 소형주택(60㎡이하) 건설 및 공급에 따른 용적률 완화 적용</li> </ul>          |     |
| 상 한<br>용적률      | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 = 250.02%이하(250.00%적용)</li> <li>= 기준용적률(210%) + 허용용적률(20%) + 기부채납(20.02%)</li> </ul>                    |     |
| 증가된<br>용적률의 50% | <ul style="list-style-type: none"> <li>(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%</li> <li>= (299.43% - 250.00%) × 50% = 24.715%</li> </ul>                             |     |
| 연면적 환산          | <ul style="list-style-type: none"> <li>{(법적상한용적률 - 상한용적률) × 순사업부지면적} × 50%</li> <li>= {(299.43% - 250.00%) × 33,123.7㎡} × 50% = 8,186.52㎡</li> </ul> |     |
| 소형주택<br>확보계획    | <ul style="list-style-type: none"> <li>연면적(공급면적) : 8,287.10㎡</li> <li>세대수 : 114세대</li> <li>- 전용 45.95㎡ : 38세대, - 전용 51.95㎡ : 76세대</li> </ul>         |     |

## 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㎡<br>(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   | -       | -       | -       |

## 4. 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 구의회의회견청취

### 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 주민 의견청취 등)
  - ※ 지방의회는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시 하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 봄

## 5. 전문위원 검토보고 요지(전문위원 이미경)

- 가락우성1차아파트는 준공된 지 34년이 지난 노후화된 아파트로 『시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령』 제11조의5의 안전등급 기준인 "D등급"으로 결정되는 등 안전 관련 문제점이 야기되는 상황인 바, 『도시 및 주거환경정비법』 제15조의 규정에 따라 공동주택 재건축 정비계획 입안에 대하여 지방의회의 의견을 청취하도록 되어 있어 2020년 8월 4일 송파구청장이 제출하여 2020년 8월 11일 도시건설위원회에 회부되었음.
- 가락우성1차아파트는 가락동 96-1번지 일대에 위치한 아파트 단지로 838세대가 거주하고 있으며, 현재보다 154세대가 증가한 992세대로 정비계획을 수립하였음. 면적은 35,043.7㎡이고, 용도지역은 제3종 일반주거지역이며, 토지이용계획은 공동주택용지 94.5%, 정비기반시설용지 5.5%로 계획됨.
- 세부 정비계획에 따르면 가락우성1차 소유자 및 세입자를 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 기부채납용지에 조성코자 하는 공공기여시설로 주차장(36.9%)이 선정되어 기부채납용지 상부에는 조정 및 휴게 공간을 조성하고, 지하에는 공영주차장을 조성하여 지역주민의 주차난 해소를 통해 주거 환경 개선에 기여하고자 하며, 재건축에 따른 소형 임대주택의 의무면적(8,186.52㎡)을 초과하여 확보함(8,287.10㎡)으로써 공동체 활성화 등을 도모할 수 있을 것으로 판단됨.
- 향후 본 안전과 관련하여 제시되는 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대하여는 계획에 충실히 반영하여 이행해야 할 것으로 사료됨.

## 6. 심사내용(요지)

### 【질의】 운영한 위원

- 주민들이 재건축에 대해 반대의견 없이 찬성한다는데 의회 청취 끝나고 절차가 어떻게 되고 몇 년이 소요되는지?
- 조합구성하고 관리처분, 착공 준공하려면 10년 정도 걸리는지?

**【답변】 유철호 도시관리국장**

- 구의회 의견 청취 후 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 통과 되면 후속조치가 본격적으로 들어감.
- 사안마다 달라 5년이 걸릴 수도 10년이 걸릴 수도 있음.

**【질의】 나봉숙 위원**

- 관련부서 협의의견 반영 내용을 보니까 가락 금호아파트 부지가 인접해 있어 대토시 아파트 소유자 전원의 동의가 필요하다고 하는데 편입을 하지 않을 시 문제는 없을지?

**【답변】 유철호 도시관리국장**

- 시와 협의한 결과 부지 정형화 했으면 한다는 입장을 표명했는데 안 되더라도 진행하는데 문제는 되지 않음.

**【질의】 심현주 위원**

- 법적상한용적률이 299.43% 나왔는데 어떻게 나오게 됐는지?
- 층수제한은 고도제한 때문에 그런 건지?
- 롯데월드타워 기준에 따라 한 건지?

**【답변】 유철호 도시관리국장**

- 서울시 기본계획 2030에 따라서 39층까지 승인되며 성남공항 안전 제2구역에 해당해 26층까지밖에 못 올라감.
- 롯데월드타워와 구역이 다름.

**7. 심사결과: 찬성의견 채택**