

가락1차현대아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

- 송파구 구의회 의견청취 -

제출일자 : 2016. 02. .

제 출 자 : 송파구청장



송 파 구

개요

구역지정 사유

가락1차현대아파트는 안전진단결과 “D”등급으로 결정되어 건축물 안전성에 문제점이 야기되는 바, 공동주택 재건축정비사업을 통해 도시환경 개선 및 주거생활 질적 향상을 도모하기 위하여 주택재건축 정비구역으로 지정하고자 함

■ 대상지 개요

구분	내용
위치	서울특별시 송파구 문정동 3번지
면적	33,953.7㎡
용도지역	제3종일반주거지역
세대수	549세대 (주거 514, 상가 35)
건축물 동수	10동 (주거용 8동, 비주거용 2동)
건폐율	15.99%
용적률	179.89%
층수	12~14층



추진경위

■ 추진경위

'13.11.

· 안전진단통과 (조건부 재건축 D등급)

'15.04.24.

· 정비계획 수립용역 착수

'15.07.01. ~ '15.07.30.

· 주민설문조사

'15.08. ~ 10.

· 정비계획 및 구역지정(안)수립

'15.10.28. ~ '15.11.11.

· 정비계획 및 구역지정(안) 관련부서협의

'15.12.03.

· 주민설명회

'15.12.10. ~ '16.01.09.

· 주민공람공고

대상지 현황

대상지 현황

■ 현황사진



① 동남로 진출입부



② 송이로 진출입부



③ 상가

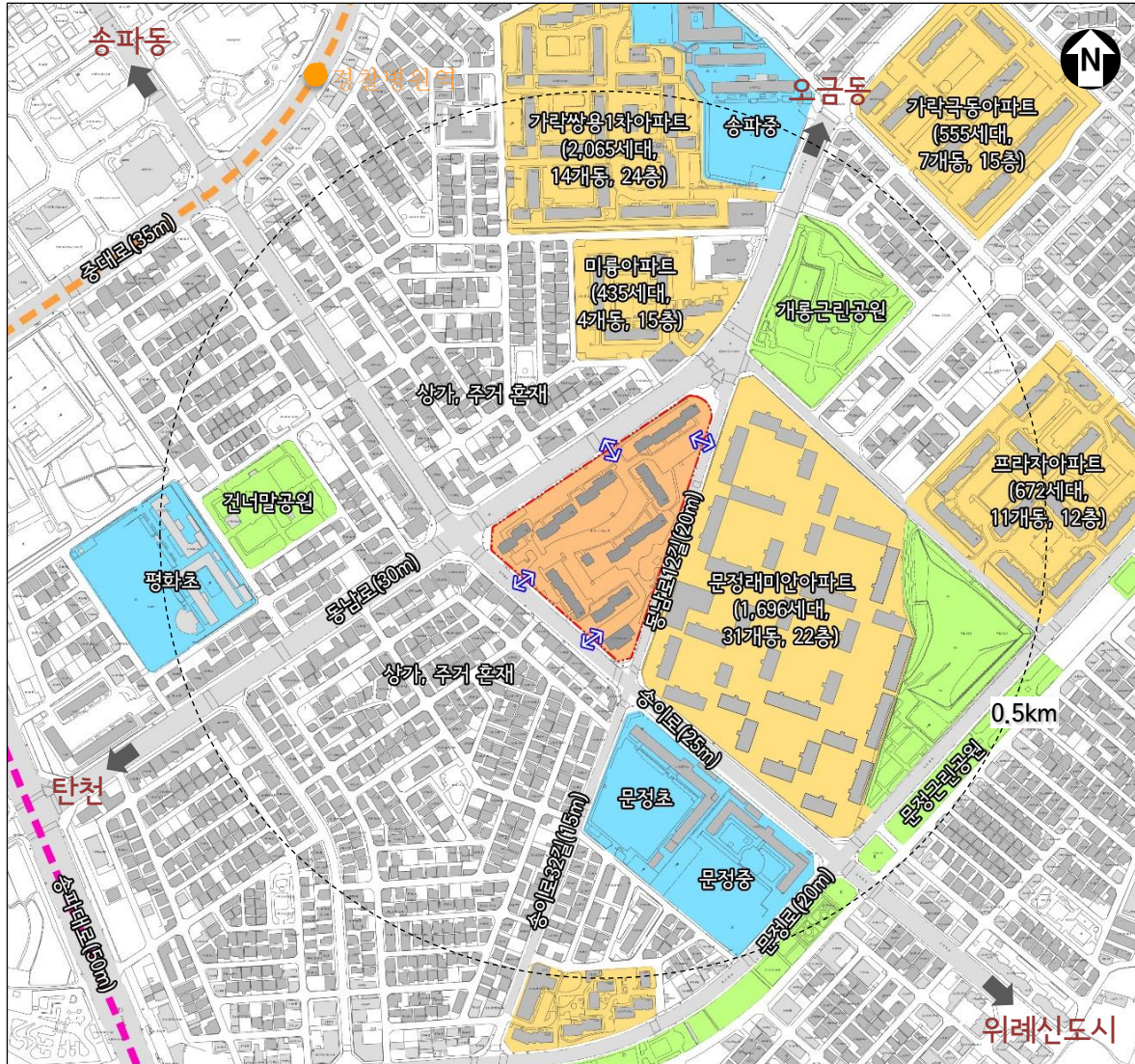


④ 동남로12길 진출입부



대상지 현황

■ 현황종합분석



■ 소유자별 현황

- 전체 필지수 : 1필지
- 사유지 : 1필지

■ 지목별 현황

- 전체 필지수 : 1필지
- 대지 : 1필지

■ 건축물 현황

- 전체동수 : 10동
- 주거용 : 8동(514세대)
- 비주거용 : 2동(근생시설, 관리동)
- 용적률 179.89%, 건폐율 15.99%
- 층수 : 12~14층

■ 정비구역 지정요건

- 구역면적 : 적합
- 33,953.7㎡
- 노후불량건축물
- 1984년 사용승인
- 안전진단 통과

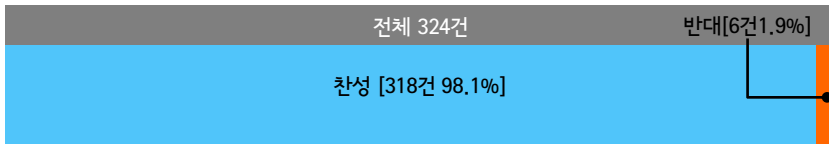
주민설문조사

■ 주민설문조사

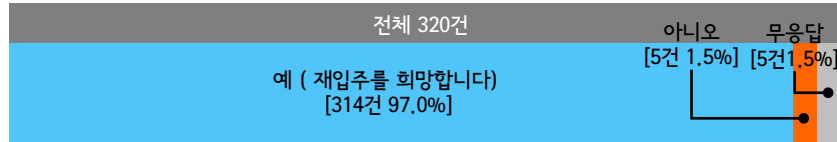
- 조사기간 : 2015.07.01 ~ 2015.07.30
- 조사방법 : 우편조사
- 대상 : 소유자 (발송 551부 → 회수(324건 58.8%))

구분	발송		회수	
	개수	비율	개수	비율
합계	551	100	324	58.8

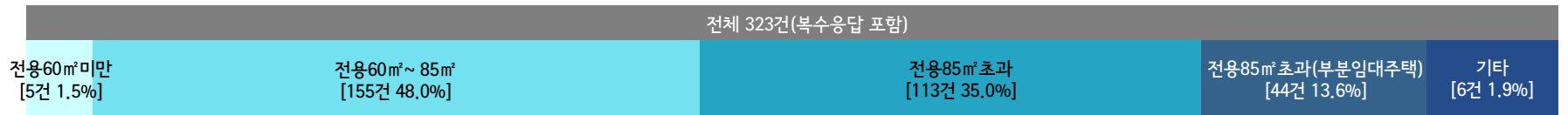
■ 재건축 정비사업 찬성·반대 여부



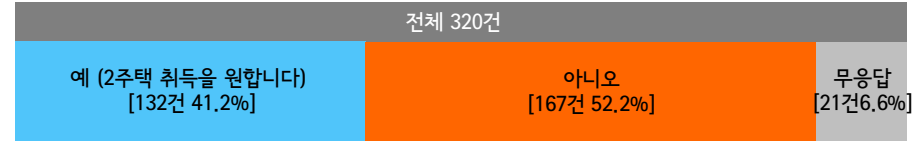
■ 입주의향



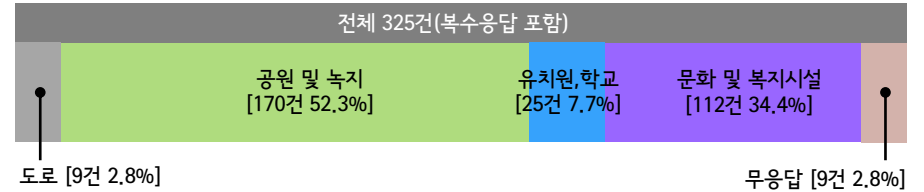
■ 희망주택규모



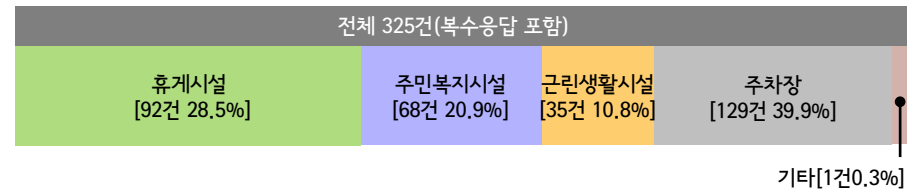
■ 2주택 취득의사여부



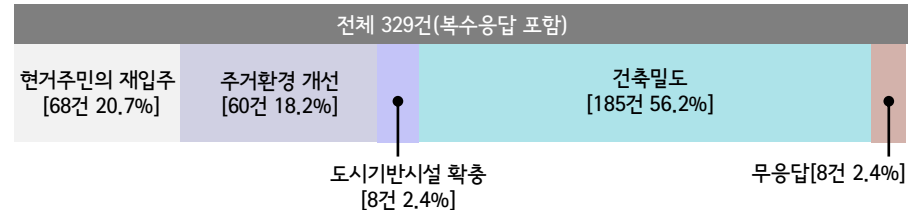
■ 공공기여(기부채납) 대상 중 가장 필요한 시설



■ 사업지구 내 가장 필요한 시설



■ 정비계획 수립 시 가장 중요하게 고려할 사항



정비계획(안)

■ 기본방향

○ 쾌적한 주거환경 조성

- 지구 내 공공시설 등 Open Space 조성

○ 지역 커뮤니티 활성화

- 주 동선축상 커뮤니티-Corridor 조성

가락1차현대아파트
재건축 정비계획

○ 정비사업의 실현성 제고

- 주민설문조사를 통한 수요반영

○ 공공기여 강화

- 도로 확장 및 공공시설 조성으로 공공기여 강화

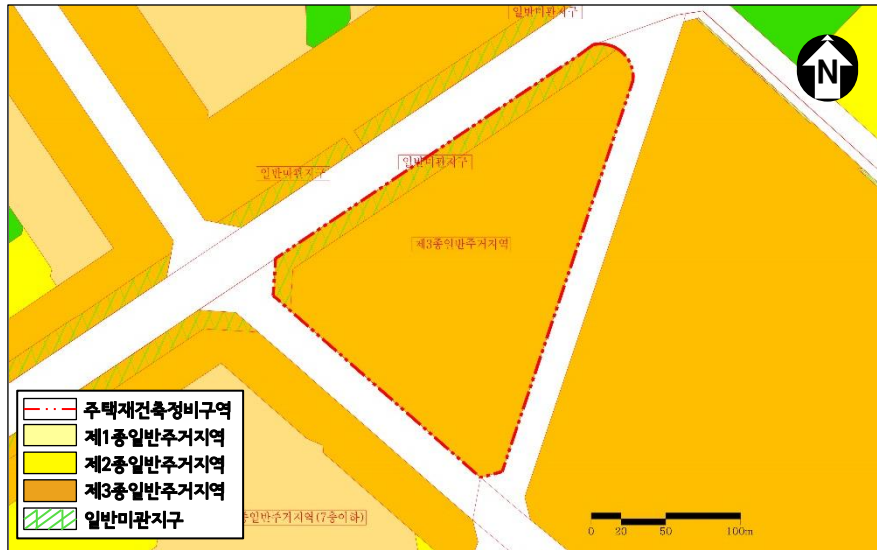
입지특성에 부합하는 정비계획 수립

정비계획(안)

정비계획 수립(안)

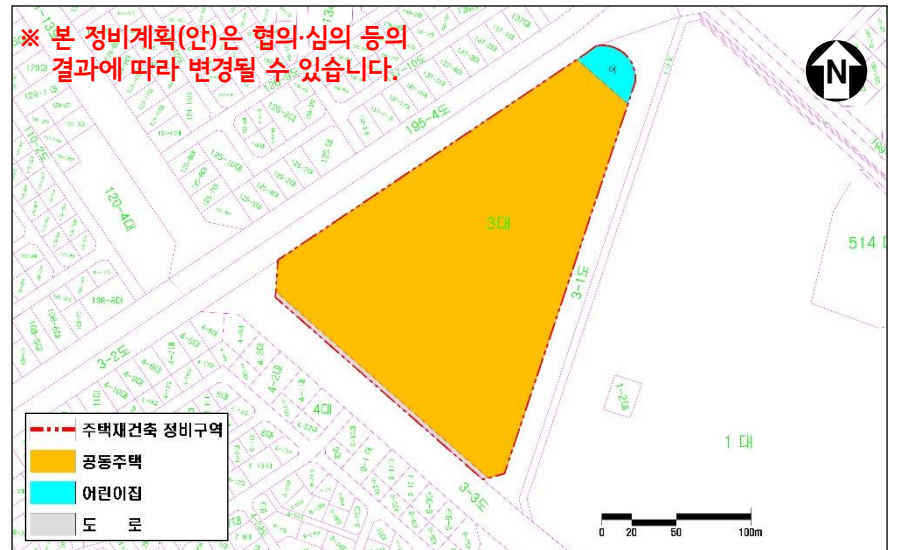
구분	구역명	구역면적(m ²)	획지면적(m ²)	공공시설면적(m ²)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이(m)
신설	가락1차현대아파트 재건축 정비구역	33,953.7	32,567.7	1,386.0	공동주택 및 부대복리시설	19.61	299.57	해발고도 100~105m 이하

용도지역·지구계획 (변경없음)



구분	면적(m ²)	비율(%)	
계	33,953.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,953.7	100.0

토지이용계획(안)

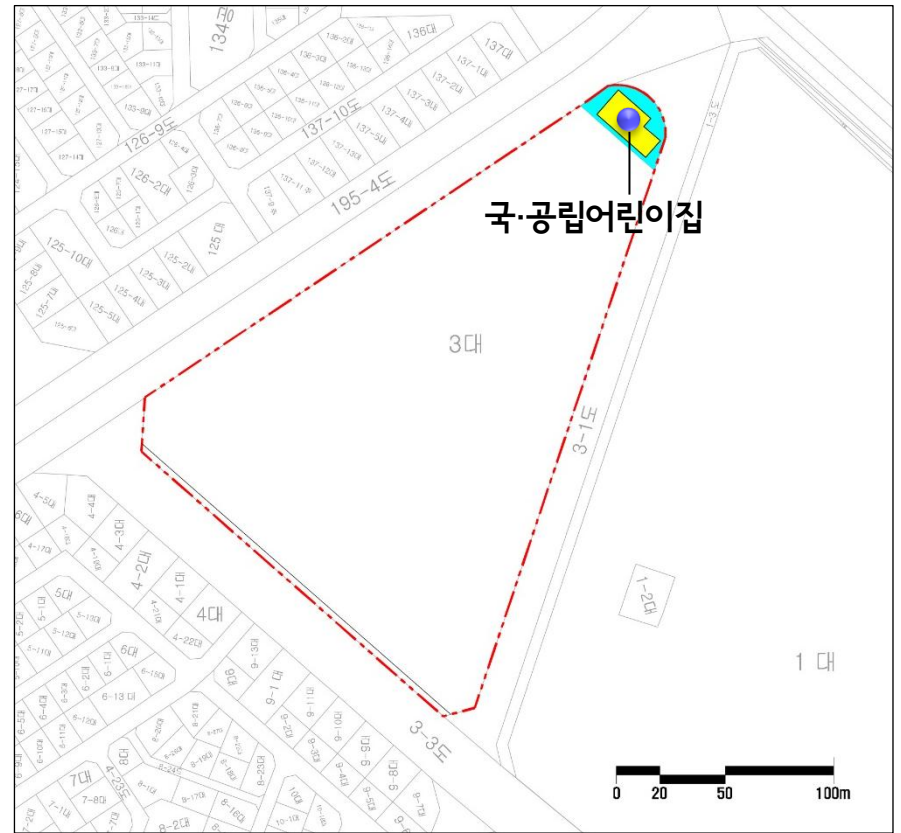
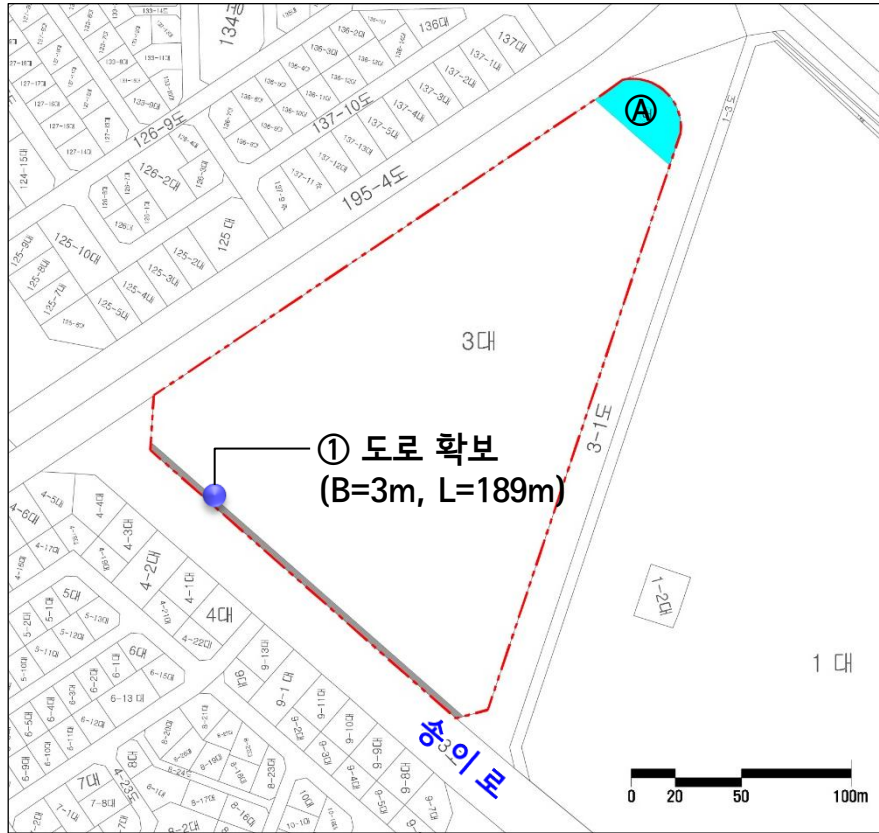


※ 본 정비계획(안)은 협의·심의 등의 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계	33,953.7	100.0	
정비기반시설	도로	561.0	1.7
	어린이집	825.0	2.4
획지	공동주택	32,567.7	95.9

정비계획(안)

■ 공공시설 계획(안)



표시번호	시설의 세분	면적(m ²)	비고
①	도로	561.0	L=189m, B=25→28m
A	어린이집	825.0	

구분		건축연면적(m ²)	비고
건축물	국·공립 어린이집	1,650.0	어린이집 구역내

정비계획(안)

■ 공공시설 부담률(안)

- 순부담 : 5.0% (토지 4.1%, 건축물 0.9%)

구분	명칭	면적(m ²)	비고
토지	소계	1,386.0	순부담 4.1%
	도로	561.0	
	어린이집	825.0	

구분	건축연면적(m ²)	비고
건축물	국·공립 어린이집 1,650.0	토지환산 313.25m ² (0.9%)

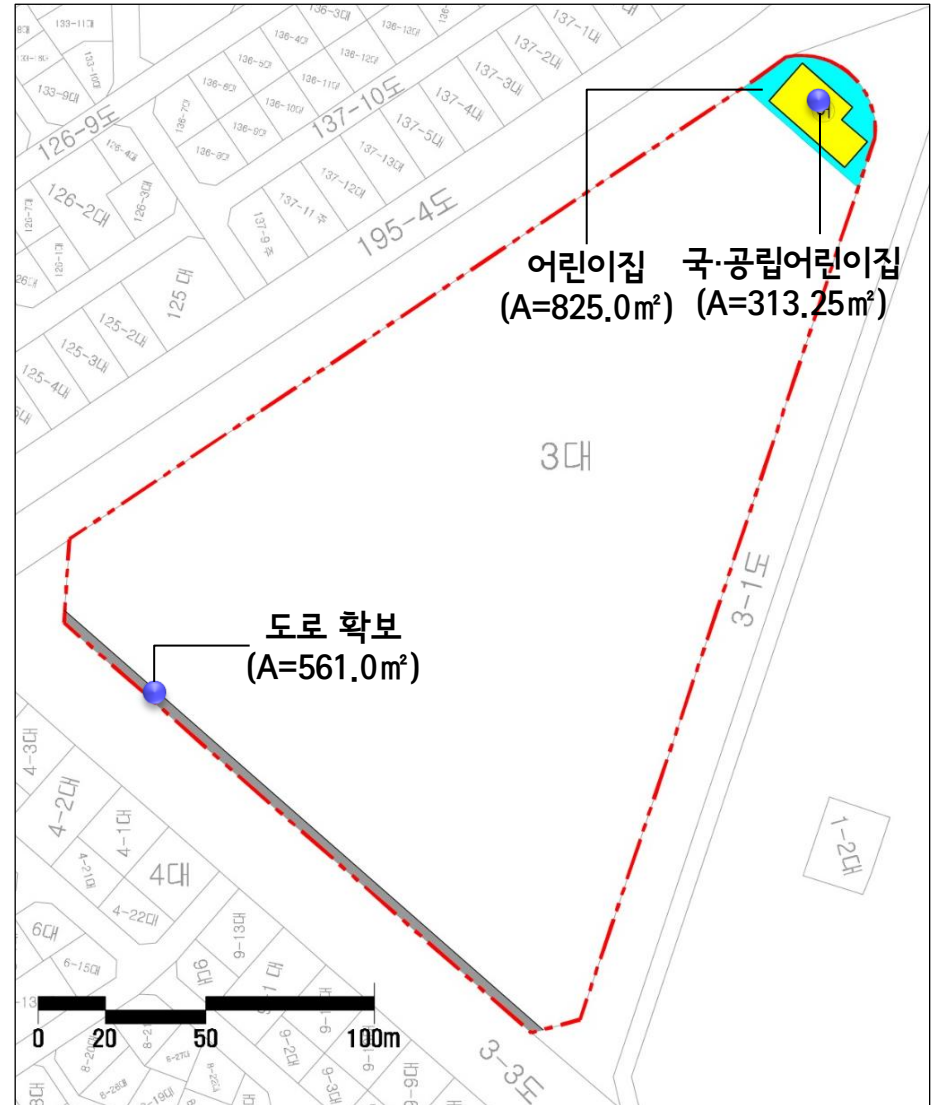
※ 토지환산면적 = (연면적×공사비) / (공시지가×2)

▶ $(1,650\text{m}^2 \times 2,577\text{천원}/\text{m}^2) / (6,787\text{천원}/\text{m}^2 \times 2) = 313.25\text{m}^2$

- 공시지가 : 6,787 천원 (2015.01월 기준)

- 공 사 비 : 2,577천원/㎡ (어린이집 공사비 적용)

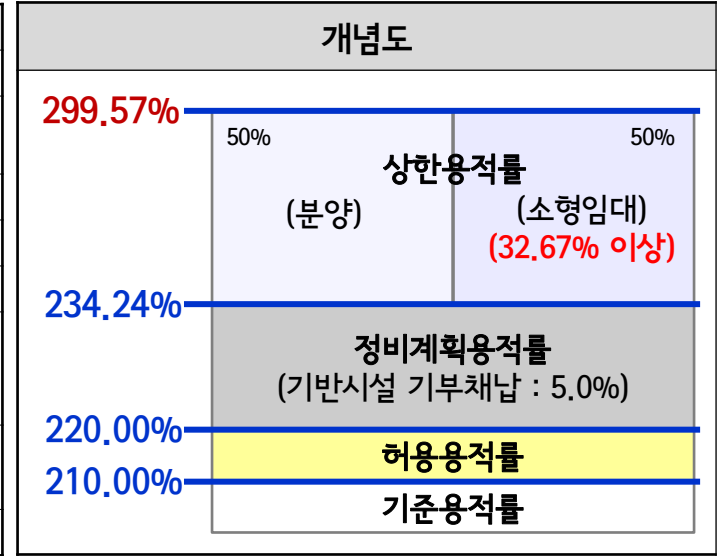
「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」



정비계획(안)

■ 용적률 계획(안)

구분		내용	비고
기존 주택용지	A	33,953.70m ²	
계획기반시설	B	1,699.25m ²	도로, 국·공립어린이집 토지환산 313.25m ² 포함
무상양도 국·공유지	C	0.00m ²	
순부담 면적	D = B-C	1,699.25m ²	순부담률 5.0%
기준용적률	E	210.00%	
허용용적률	F	220.00%	녹색건축인증 1등급(4%) 건물에너지효율 2등급(3%) 신재생에너지이용 2등급(3%)
정비계획용적률	G = F + (E × 1.3α)	234.24%	$\alpha = B / (A - 1,386) = 0.05218$ 개발가능용적률 234.24%
법적상한용적률	-	299.57%	



■ 재건축소형주택 건립계획(안)

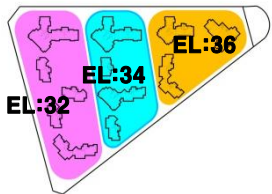
구분		주요내용		
정비계획용적률		234.24%		
상한용적률		299.57%		
재건축 소형주택	용적률 증가분	상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 = 299.57 - 234.24 = 65.33%		
	건립용적률	65.33% × 0.5 = 32.67%		
	의무 연면적(지상층)	32,567.7 × 32.67% = 10,639.87m ² 이상		
장기전세주택 확보계획	전용면적	비고		
	39m ² 형(공급 57.78) (114세대)	6,586.92	10,685.39m ² (32.81%)	지상층 의무연면적 : 10,639.87m ²
	49m ² 형(공급 71.90) (57세대)	4,098.47		

정비계획(안)

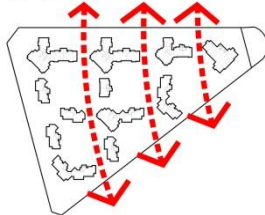
■ 건축계획(안)

구분	계획(안)
사업부지	33,953.70㎡
대지면적	32,567.70㎡
건축면적	6,386.67㎡
용적률 산정용 연면적	97,562.63㎡
건폐율	19.61%
용적률	299.57%
세대수	918세대
건물규모	지하3층 ~ 지상22층
주차대수	1,455대

조닝계획(지형)



통경축



※ 본 건축계획(안)은 확정된 계획안이 아니며, 사업시행 시 변경될 수 있습니다.

정비계획(안)

■ 세대수 계획

구분	전용면적 (m ²)		세대수 (세대)		세대비율 (%)	
	현황	계획	현황	계획		
60m ² 이하	임대	- 39m ² 형	-	114	12.4	33.8
		- 49m ² 형	-	57	6.2	
	소계	-	171	18.6		
85m ² 이하	분양	- 59m ² 형	-	139	15.2	39.1
		84m ² 형	84m ² 형	228	359	
85m ² 초과	분양	123m ² 형	102m ² 형	286	249	27.1
소계				514	747	100
합 계				514	918	증) 404



정비계획(안)

■ 커뮤니티시설 계획

구분	계획면적(㎡)
기타시설(방재실, 기계전기실)	481.41
다목적실(지하)	500.00
경비실	12.32
근린생활시설	1,952.31

구분	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	
관리사무소	53.40	80.45	
계	2,868.75	3,293.87	
주민공동시설	경로당	225.00	290.00
	어린이놀이터	-	1,320.00
	어린이집	330.00	398.87
	주민운동시설	-	1,060.00
	작은도서관(지하)	158.00	225.00

- ※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
- 관리사무소 : $10\text{㎡} + (918-50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡} = 53.4\text{㎡}$ 이상
 - 주민공동시설(100세대 이상 1,000세대 미만) : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 $\times 1.25$
= $918\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 2,868.75\text{㎡}$ 이상
 - 500세대 이상 : 경로당(225㎡이상), 어린이놀이터, 어린이집(330㎡이상), 주민운동시설, 작은도서관(158㎡이상)



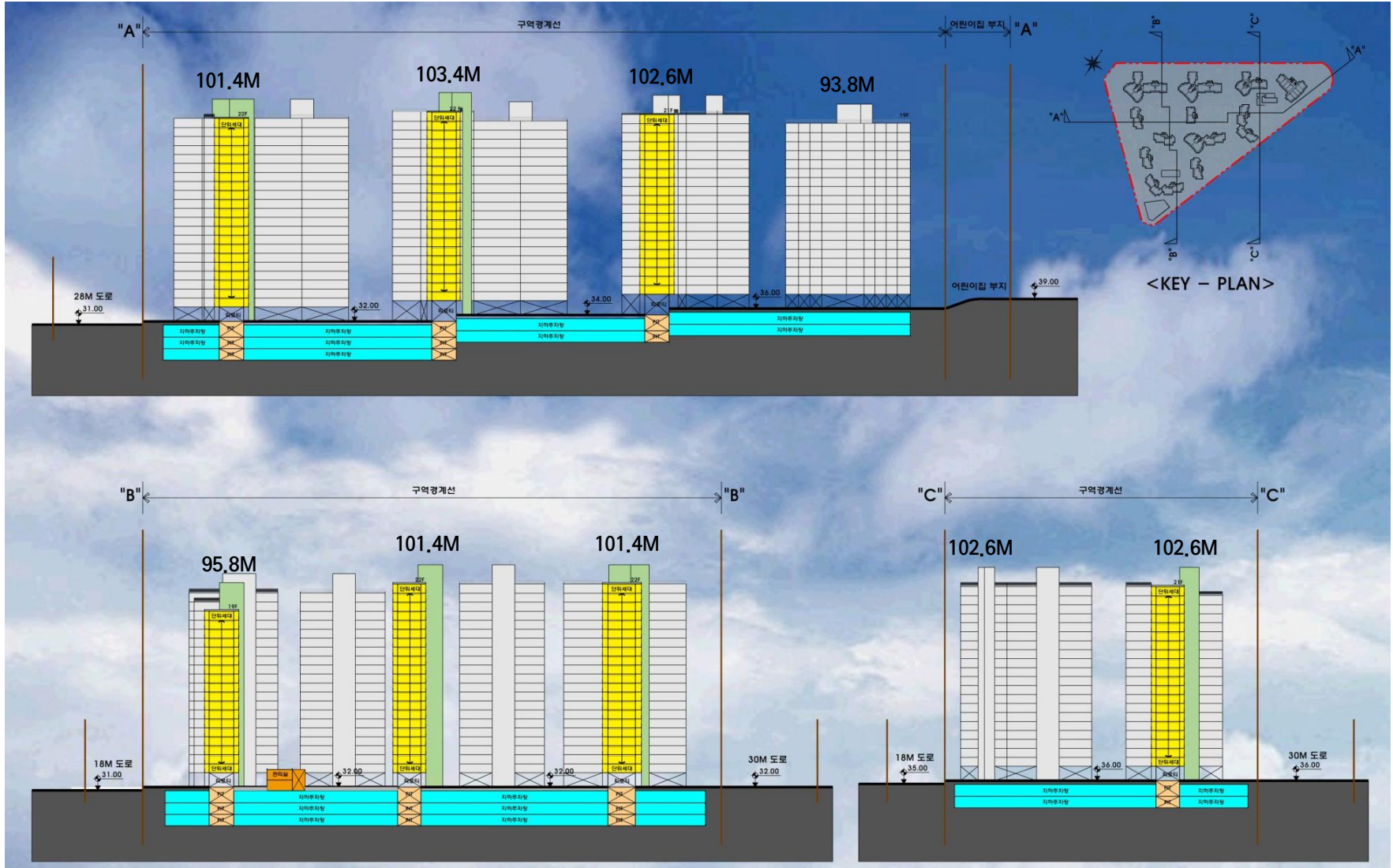
정비계획(안)

■ 교통·보행동선계획



정비계획(안)

■ 대지 총횡단면도



주민공람의견

주민공람의견

■ 개요

- 공람기간 : '15. 12. 10 ~ '16. 01. 09
- 제출의견 : 1건

제출의견	조치계획	비고
• 녹색환경을 위하여 옥상에 태양열 지붕을 설치할 수 있는지	• 사업시행계획 시 태양열 지붕 설치 관련 내용을 검토 반영하겠음	검토 반영

감사합니다.