

가락극동아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

- 송파구 구의회 의견청취 -

제출일자 : 2016. 02.

제 출 자 : 송파구청장



송 파 구

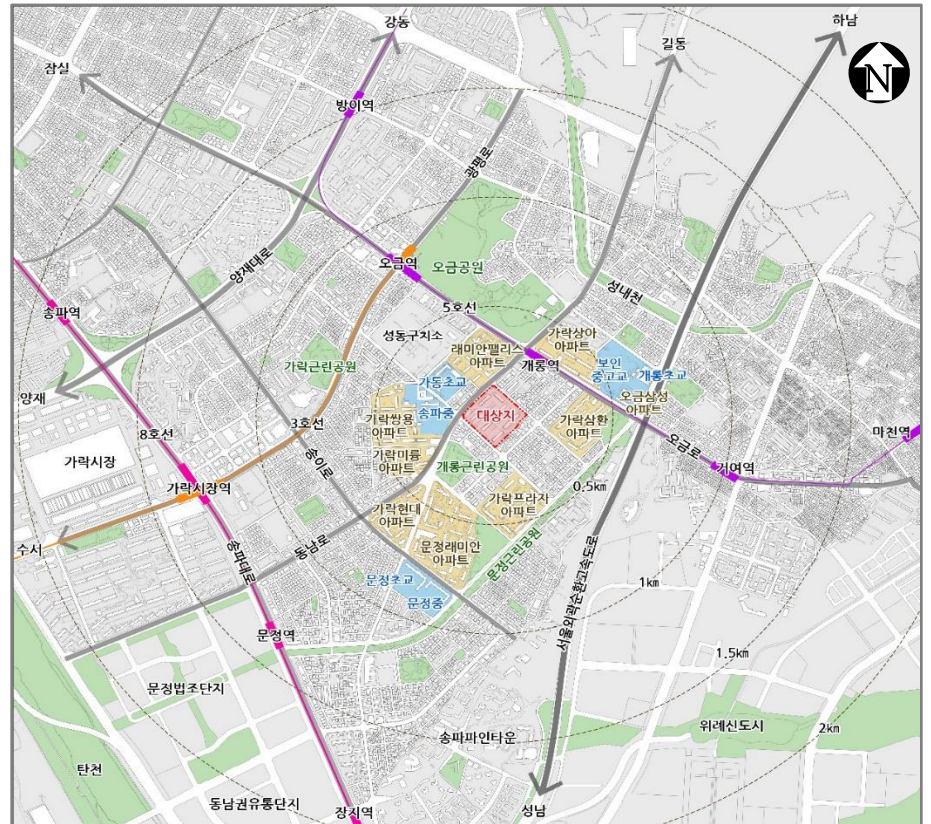
개 요

구역지정 사유

가락극동아파트는 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

구 분	내 용
위 치	서울특별시 송파구 가락동 192번지
면 적	40,111.5㎡
용도지역	제3종 일반주거지역
세대수	604세대 (주거 555, 상가 49)
건축물 동수	8동 (주거용 7동, 비주거용 1동)
건폐율	13.04%
용적률	222.13%
층 수	공동주택-15층, 상가-2층



추진경위

■ 추진경위

'13.10.14

• 안전진단통과 (조건부 재건축 D등급)

'15.04.27.

• 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

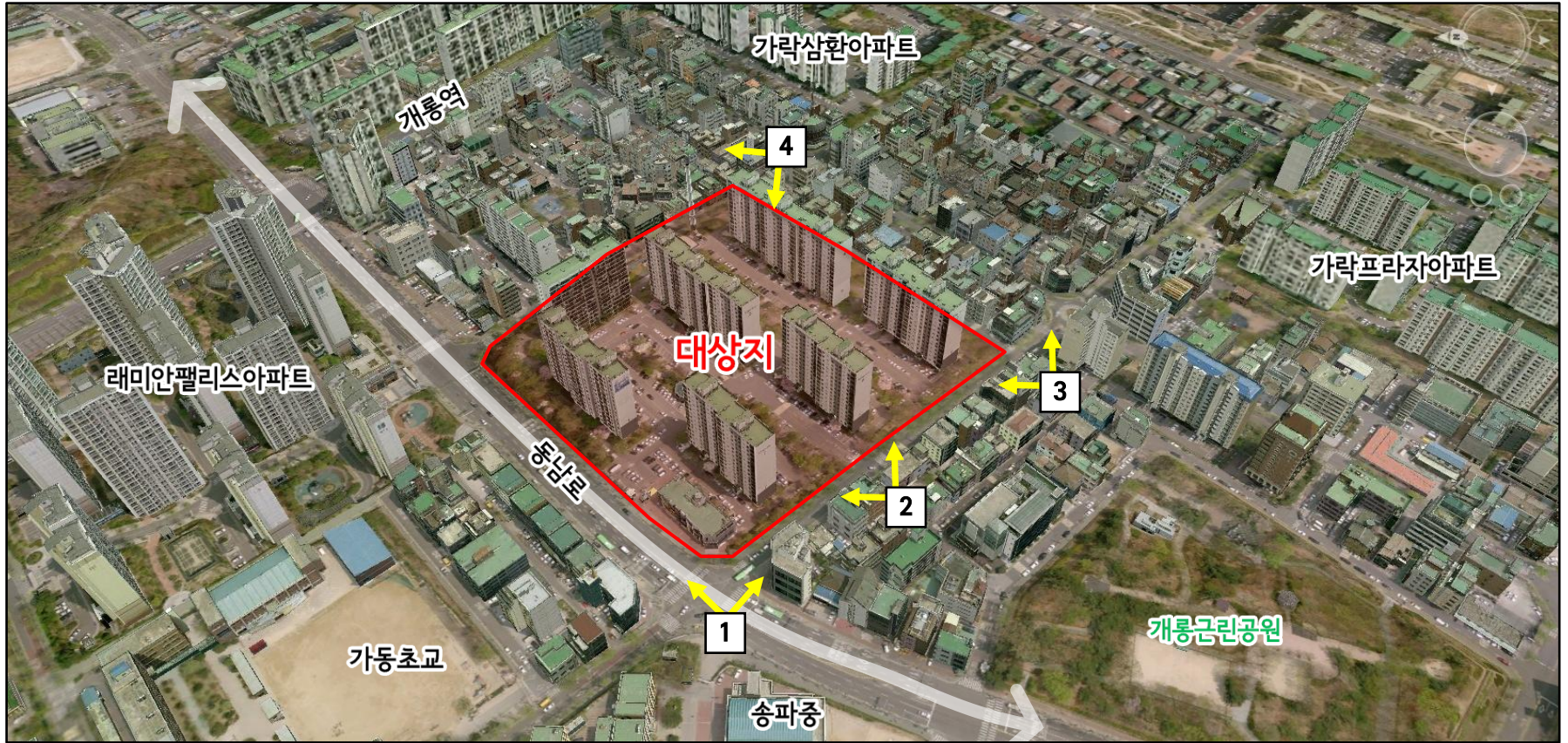
'15.12.10. ~ '16.01.09.

• 주민공람공고

대상지 현황

대상지 현황

■ 현황사진



1 대상지 주변 대로(동남로)



2 아파트 정문



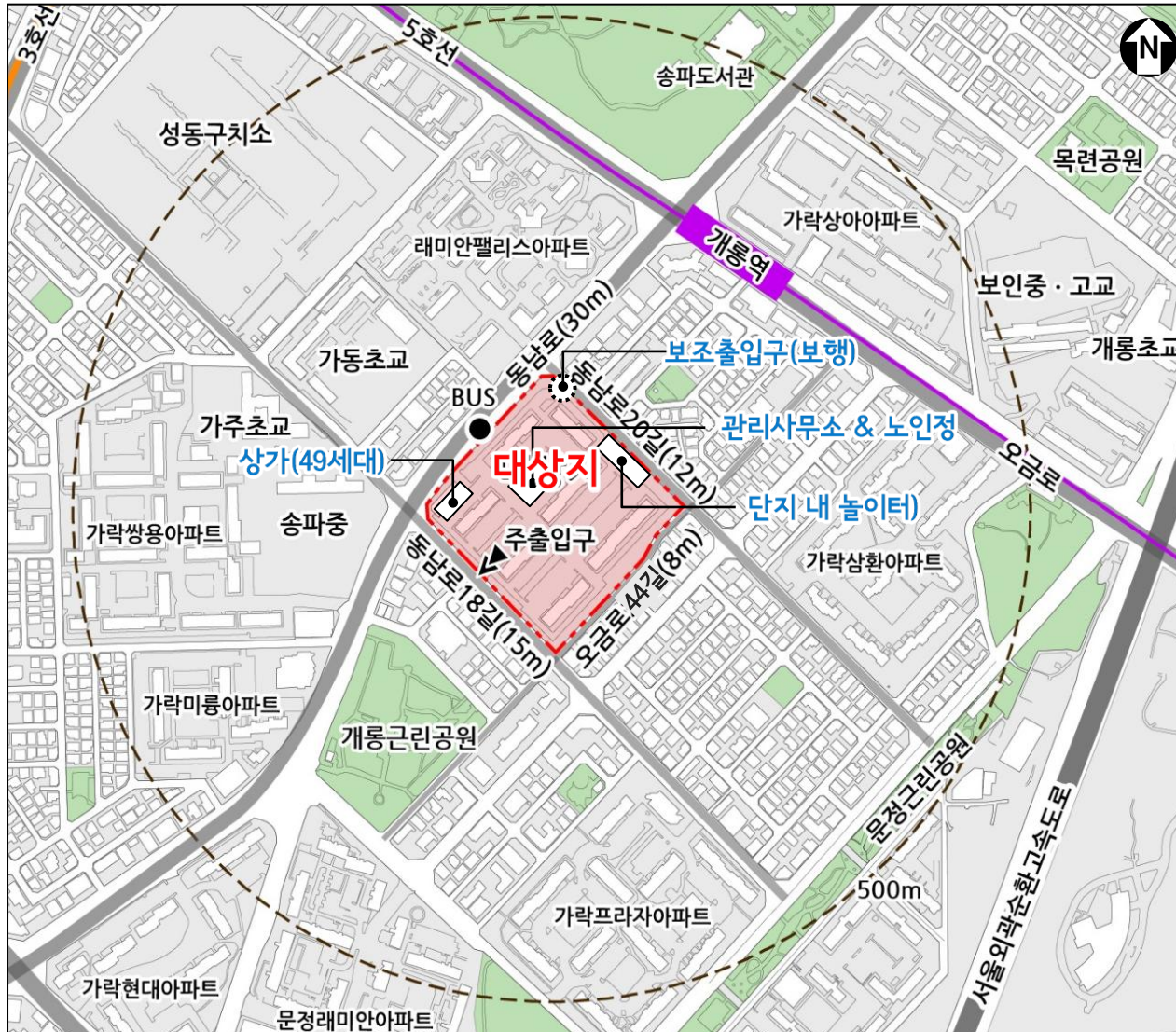
3 대상지 주변 소로(오금로44길)



4 대상지 주변 소로(동남로20길)

대상지 현황

■ 현황종합분석



■ 대상지 개발 현황

■ 건축물 밀도 · 높이 현황

- 건폐율 : 13.04%
- 용적률 : 222.13%
- 층 수 : 공동주택(15층),상가(2층)

■ 소유자별 현황

- 전체 필지수 : 1필지
- 사유지 : 1필지

■ 지목별 현황

- 전체 필지수 : 1필지
- 대지 : 1필지

■ 건축물 용도현황

- 전체동수 : 8동
- 주거용 : 7동(555세대)
- 비주거용 : 1동(근린생활시설)

■ 정비구역 지정요건

- 구역면적 : 적합(40,111.5㎡)
- 노후불량건축물
 - 1984년 사용승인(30년 초과)
 - 안전진단 통과

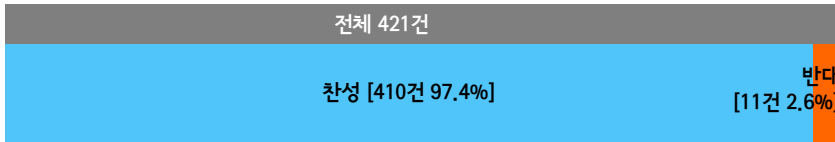
주민설문조사

■ 주민설문조사

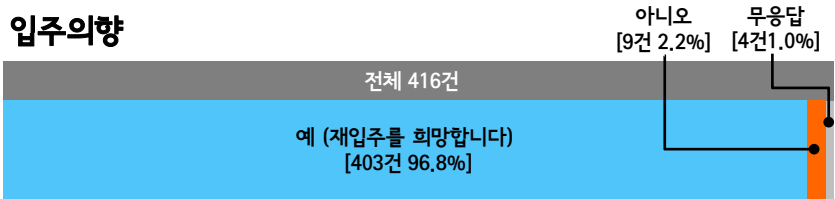
- ▣ 조사기간 : 2015.07.01~2015.07.20
- ▣ 조사방법 : 우편조사
- ▣ 대상 : 소유자
(발송 597부 → 회수(421건 70.5%))

구분	발송		회수	
	개수	비율	개수	비율
합계	597	100.0	421	70.5

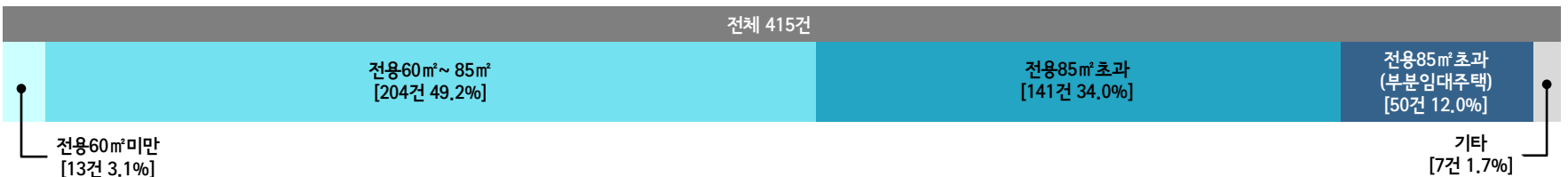
■ 재건축 정비사업 찬성·반대 여부



■ 입주의향



■ 희망주택규모

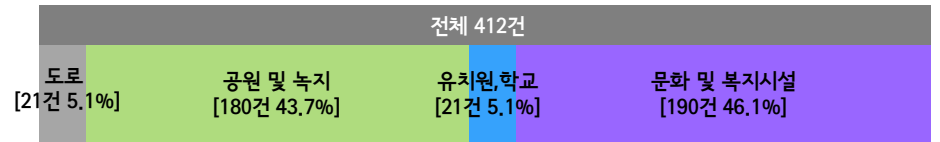


가락극동아파트 주택재건축정비계획수립(안)

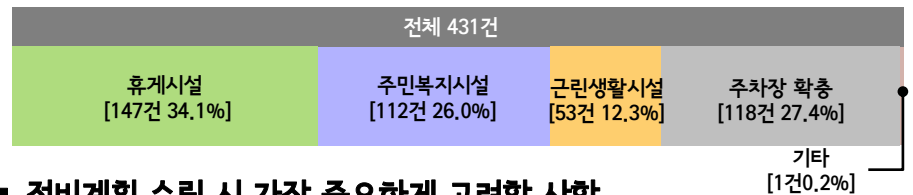
■ 2주택 취득의사여부



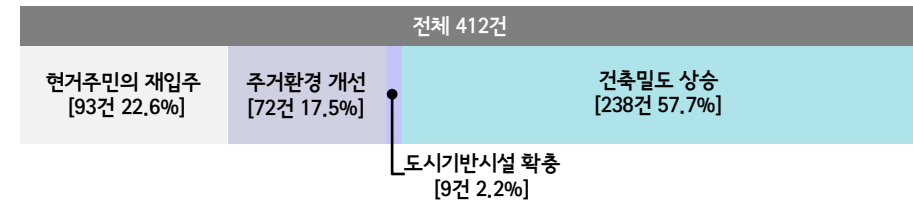
■ 공공기여(기부채납) 대상 중 가장 필요한 시설



■ 사업지구 내 가장 필요한 시설



■ 정비계획 수립 시 가장 중요하게 고려할 사항



정비계획(안)

■ 기본방향

○ 쾌적한 주거환경 조성

- 지구 내 커뮤니티광장 등 Open Space 조성

○ 지역 커뮤니티 활성화

- 주 동선축상 커뮤니티-Corridor 조성

가락극동아파트
재건축 정비계획

○ 정비사업의 실현성 제고

- 주민설문조사를 통한 수요반영

○ 공공기여 강화

- 사회복지시설2개소 조성으로 공공기여 강화

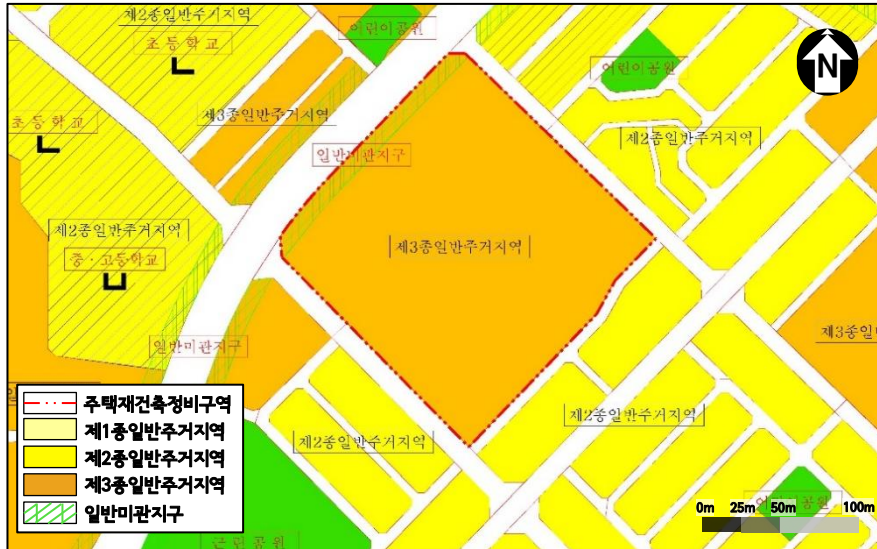
입지특성에 부합하는 정비계획 수립

정비계획(안)

정비계획 수립(안)

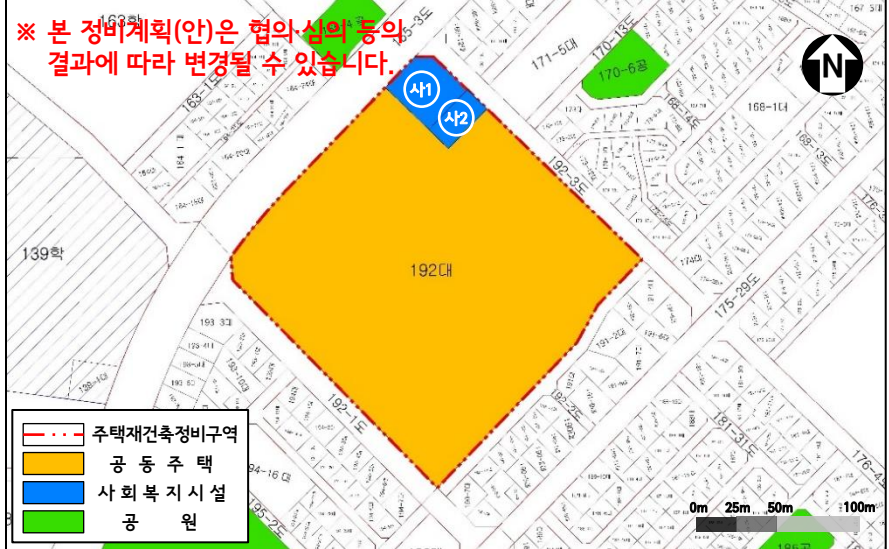
구분	구역명	구역면적(m ²)	획지면적(m ²)	공공시설면적(m ²)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이(m)
신설	가락극동아파트 재건축 정비구역	40,111.5	38,061.5	2,050.0	공동주택 및 부대복리시설	14.40	299.50%	해발고도 132~141m 이하

용도지역·지구계획 (변경없음)



구분		면적(m ²)	비율(%)
용도지역	제3종일반주거지역	40,111.5	100.0
용도지구	일반미관지구	A=2,245.8 B=12m	100.0

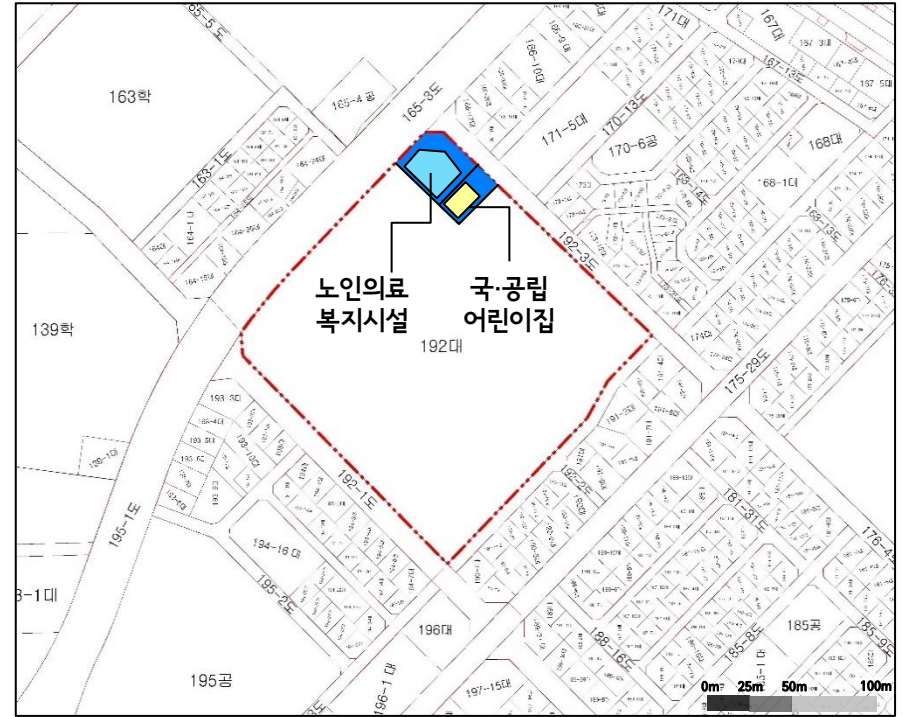
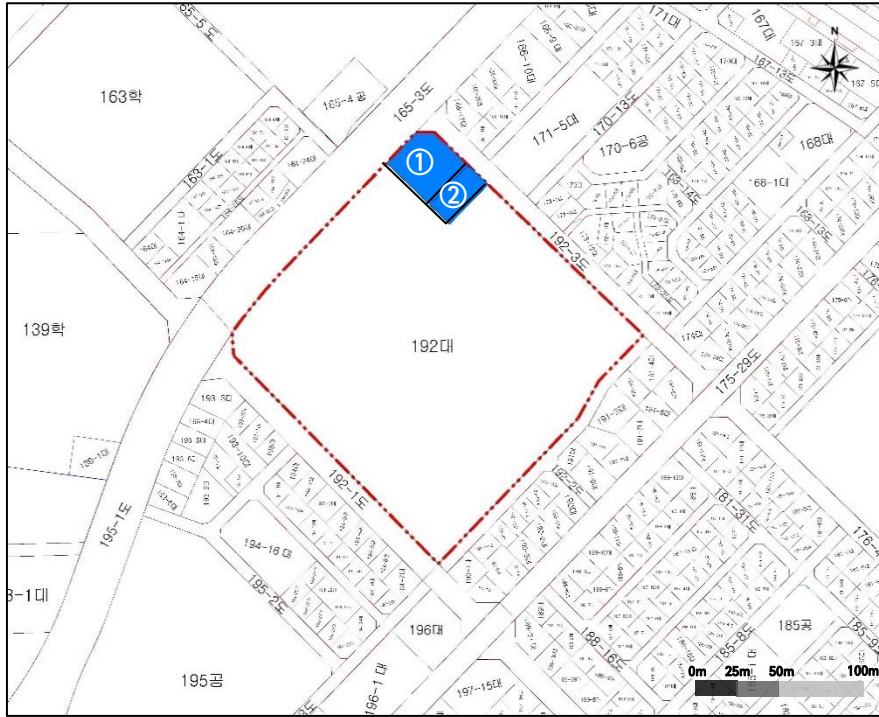
토지이용계획(안)



구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
총 계		40,111.5	100.0	
정비 기반 시설	소 계	2,050.0	5.1	
	사회복지시설1	1,400.0	3.5	
	사회복지시설2	650.0	1.6	
획지	공동주택	38,061.5	94.9	

정비계획(안)

■ 공공시설 계획(안)



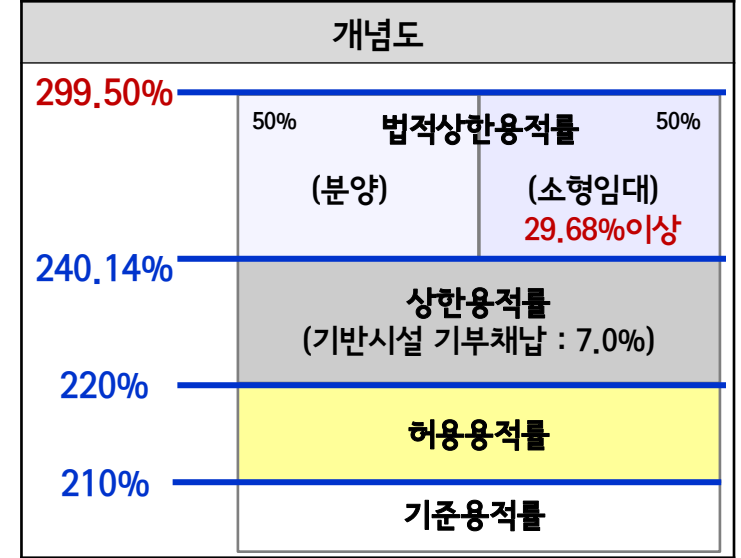
도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(m ²)
①	사회복지시설1	가락동 192-1	1,400
②	사회복지시설2	가락동 192-2	650

구분	건축연면적(m ²)	비고
건축물	노인의료복지시설	3,500 사회복지시설1 필지내
	국·공립 어린이 집	650 사회복지시설2 필지내

정비계획(안)

■ 용적률 계획(안)

구분		내용	비고
기존 주택용지	A	40,111.5㎡	
계획기반시설	B	2,807.7㎡	사회복지시설 2개소 토지환산 757.7㎡ 포함
무상양도 국·공유지	C	0.0㎡	
순부담 면적	D = B - C	2,807.7㎡	순부담율 7.0%
기준용적률	E	210.00%	
허용용적률	F	220.00%	녹색건축인증 1등급(4%) 건물에너지효율 2등급(3%) 신재생에너지이용 2등급(3%)
정비계획용적률	$G \approx F + (E \times 1.3\alpha)$	240.14%	개발가능용적률 240.14%
법적상한용적률	-	299.50%	



■ 재건축소형주택 건립계획

구분		주요내용	
정비계획용적률		240.14%	
법적상한용적률		299.50%	
재건축 소형주택	용적률 증가분	법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.50 - 240.14 = 59.36%	
	건립용적률	59.36% × 0.5 = 29.68%	
	의무 연면적 (지상층)	38,061.5 × 29.68% = 11,296.7㎡ 이상	
장기전세주택 확보계획	전용면적(㎡)	비고	
	49형(공급 71.48)-115세대	8,220.2	지상층 의무연면적 : 11,296.7㎡
	59형(공급 82.48)-38세대	3,134.2	
		11,354.4㎡ (29.83%)	

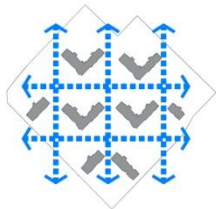
정비계획(안)

■ 건축계획(안)

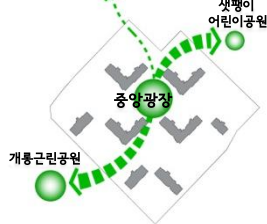
구분	변경(안)
전체사업부지(㎡)	40,111.5㎡
대지면적(㎡)	38,061.5㎡
건축면적(㎡)	5,479.38㎡
용적률 산정용 연면적(㎡)	113,993.40㎡
건폐율(%)	14.40%
용적률(%)	299.50%
세대수	1,080 세대
건물규모	지하2층 ~ 지상35층
주차대수	1,238 대



통경축



녹지축



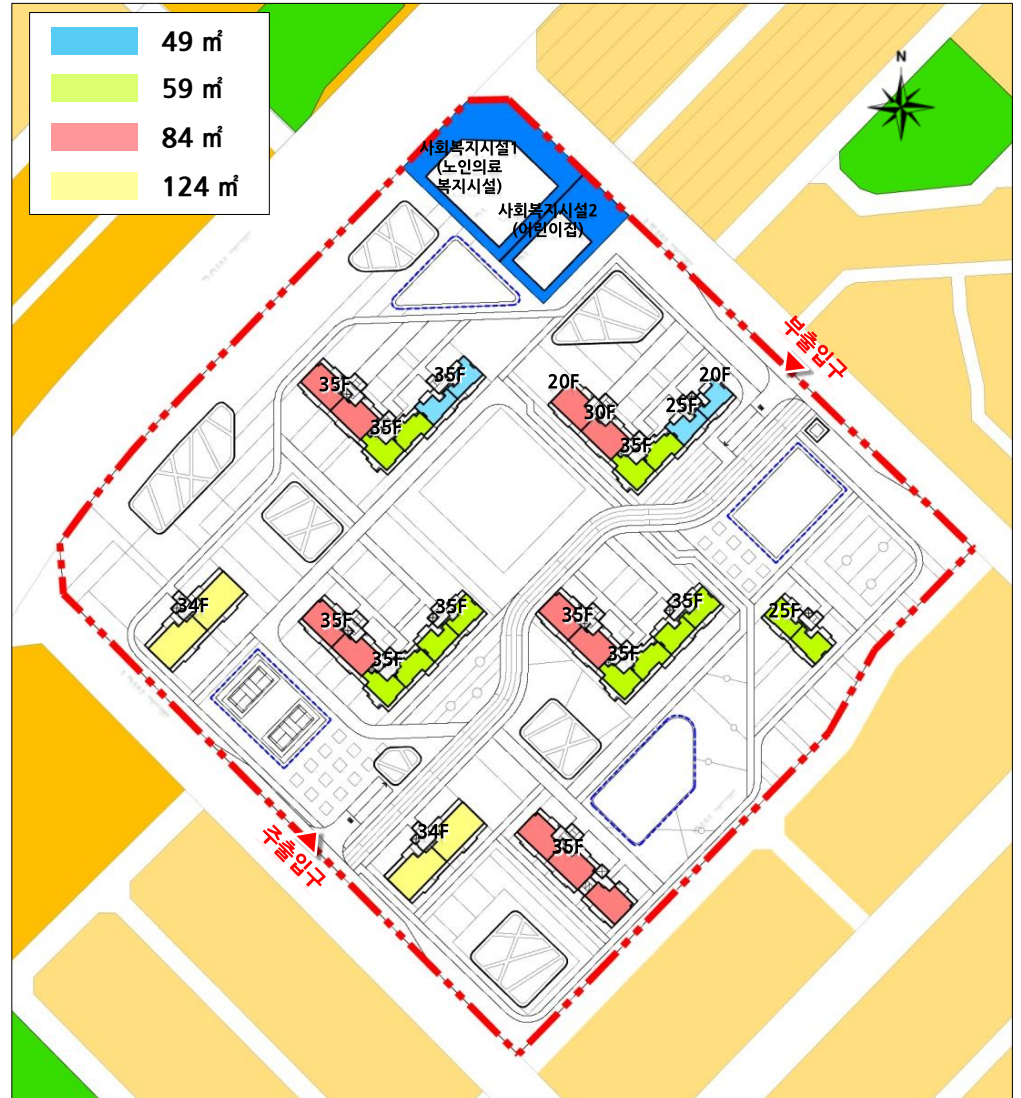
보행동선 및 생활가로



정비계획(안)

■ 세대수 계획

구분	전용면적 (㎡)		세대수 (세대)		세대비율(%)		
	현황	계획	현황	계획			
60㎡ 이하	임대	-	49㎡형	-	115	10.7	
		-	59㎡형	-	38	3.5	
		소 계		-	153	14.2	
85㎡ 이하	분양	-	59㎡형	105	432	40.0	
		84㎡형	84㎡형	90	365	33.8	
		소 계		-	455	43.8	
85㎡ 초과	분양	120㎡형	124㎡형	210	130	12.0	12.0
		149㎡형		150	12.0	12.0	
		소 계		-	360	33.8	
합 계		-	-	555	1,080	100.0	



정비계획(안)

■ 커뮤니티시설 계획

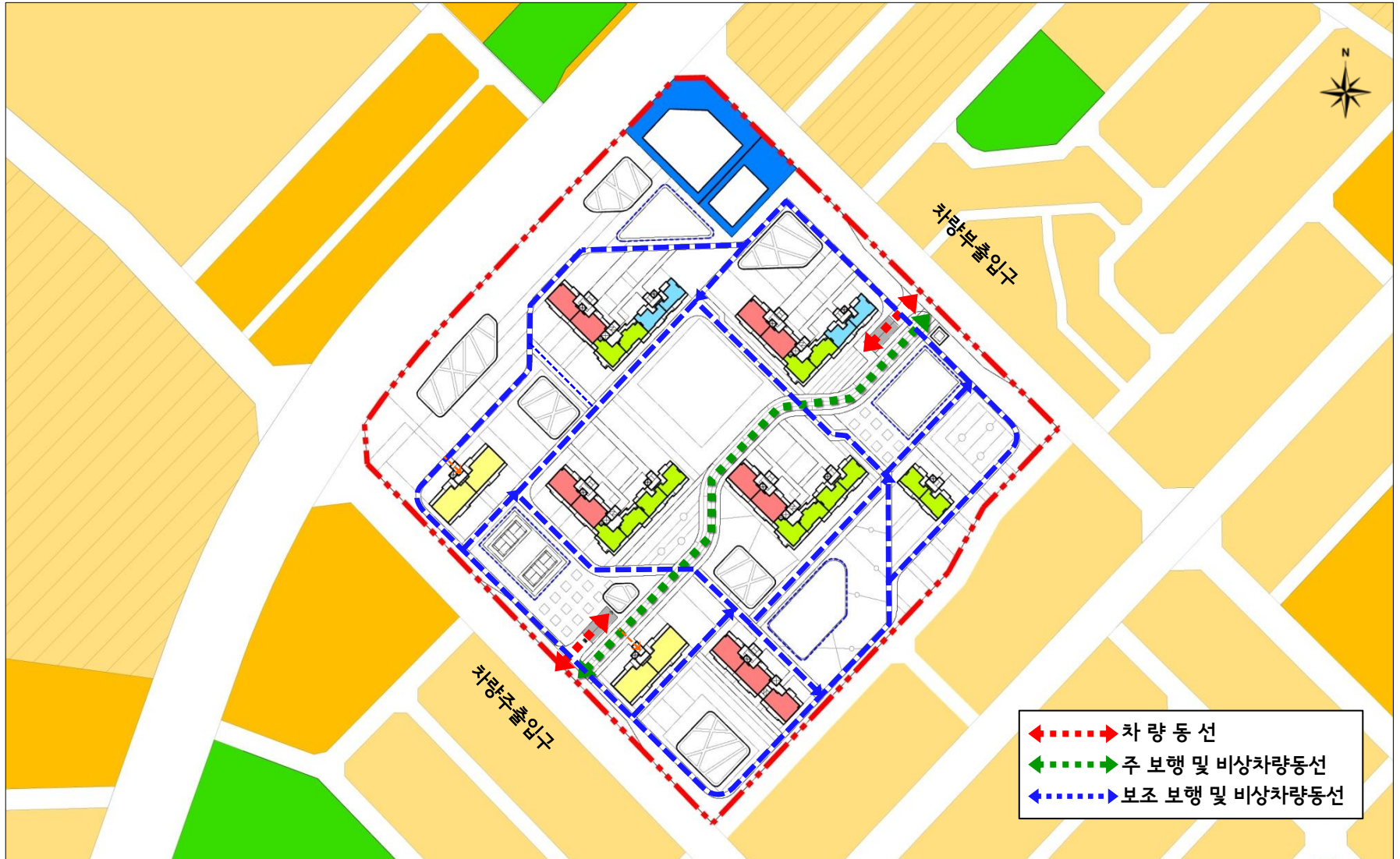
구분	계획면적(m ²)
기타시설(방재실, MDF)	50.0
경비실	45.0
근린생활시설	2,900.0

구분	법정기준(m ²)	계획면적(m ²)
관리사무소	61.5	155.0
계	3,325.0	3,920.0
주민공동시설	어르신복지센터	420.0
	보육시설(어린이집)	650.0
	작은도서관	250.0
	어린이놀이터	1,300.0
	주민운동시설	1,000.0
	주민공동시설	300.0

- ※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
- 관리사무소 : $10\text{m}^2 + (1,080\text{-}50\text{세대}) \times 0.05\text{m}^2 = 61.5\text{m}^2\text{이상}$
 - 주민공동시설(1,000세대 이상)
: 500제곱미터에 세대당 2.0㎡를 더한 면적 $\times 1.25$
= $625 + (1,080\text{세대} \times 2.5\text{m}^2) = 3,325\text{m}^2\text{ 이상}$
 - 1,000~1500세대 : 어르신복지센터(375㎡이상), 어린이놀이터, 보육시설(어린이집:580㎡이상), 주민운동시설, 작은도서관(203㎡이상)

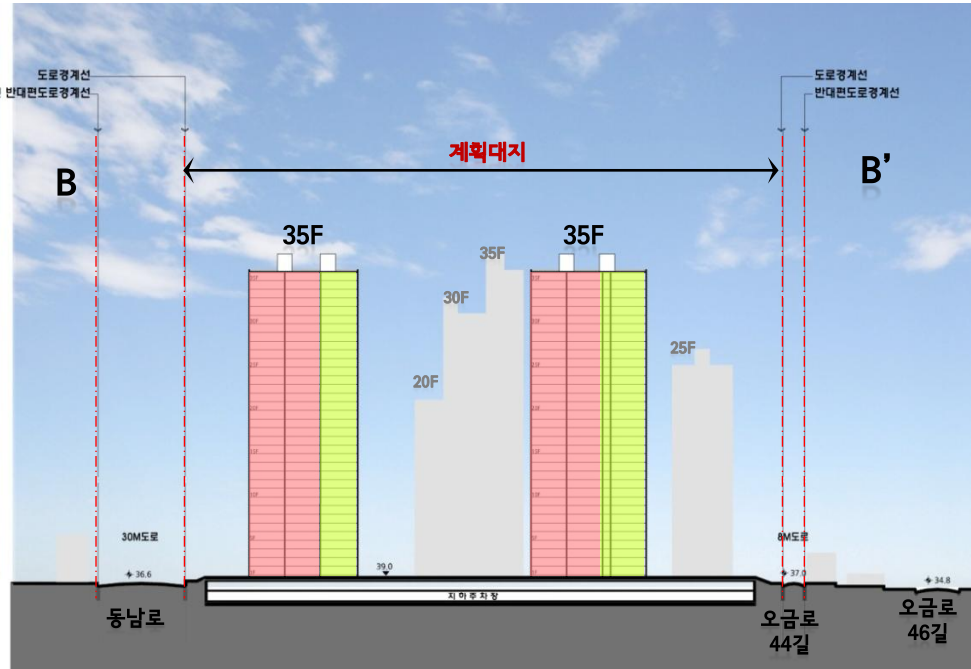
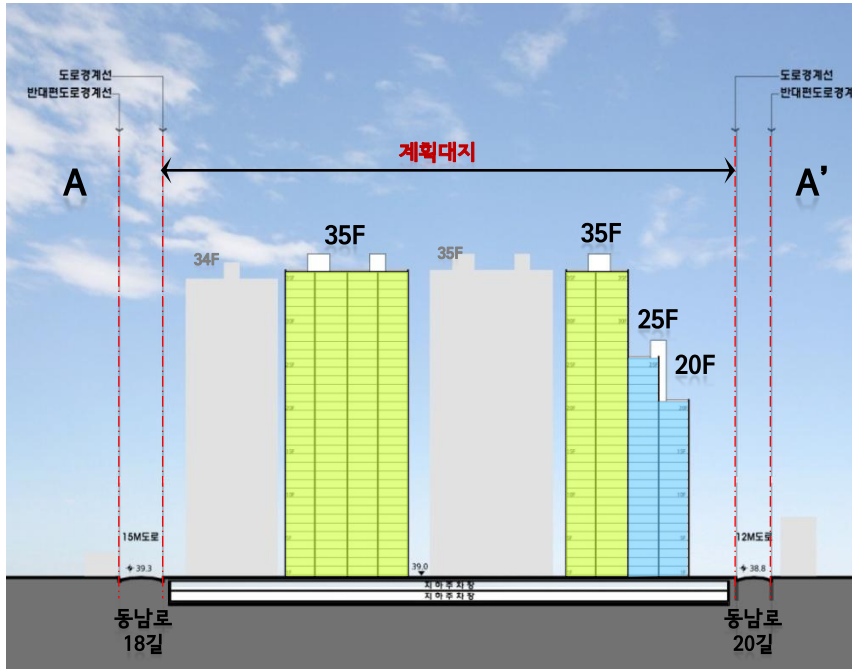
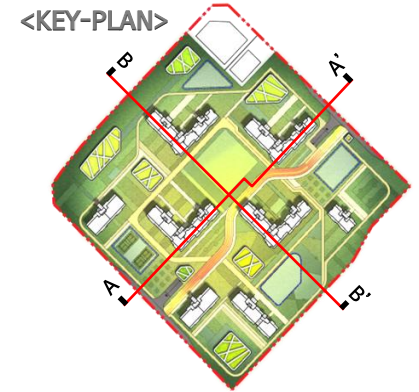


■ 교통·보행동선계획



정비계획(안)

■ 대지 총횡단면도



주민공람의견

주민공람의견

■ 개요

- 공람기간 : '15. 12. 10 ~ '16. 01. 09 (31일)
- 제출의견 : 총 95건 의견서 접수

제출의견 요약	조치계획	비고
□ 노인의료복지시설을 지역주민 문화·복지·체육·청소년 관련 시설로 변경 요청	□ 지역주민의 문화·복지·체육·청소년의 복지 증진을 위한 종합사회복지시설로 검토 반영하겠음	반영
□ 전용60㎡미만의 소형주택 비율을 낮추고 중·대형 규모의 확대 및 주거규모의 다양성 추구	□ 희망평형 등 건축계획은 금번 정비계획 수립에서 결정되는 사안이 아니므로 향후 사업시행계획시 관련내용 검토 후 반영하겠음	추후 반영
□ 세대당 약 1.5대의 주차공간을 확보할 수 있도록 주차공간(지하) 추가확보 필요	□ 주차공간 등 건축계획은 금번 정비계획 수립에서 결정되는 사안이 아니므로 향후 사업시행계획시 관련내용 검토 후 반영하겠음	추후 반영
□ 기부채납 시설의 위치를 요충지(동남로)에서 이면도로로 이전 필요	□ 기부채납 시설의 위치를 대로(동남로)변에서 이면도로(동남로20길)변으로 이전 검토 반영하겠음	반영
□ 2개로 분산 배치된 상가를 연도형으로 1개의 상가로 통합 배치 요구	□ 근린생활시설을 1개로 통합 및 연도형으로 배치할 수 있도록 검토 반영하겠음	반영
□ 기타 - 재건축 분담금 최소화, 재건축 신속 추진, 쾌적한 주거단지 조성, 친환경(태양광, 우수재활용 등) 주택 건설 등	□ 분담금 및 친환경 주택 사항 등은 금번 정비계획수립에서 검토 및 결정되는 사안이 아니므로 향후 사업시행계획시 관련내용 검토 후 반영하겠음	추후 반영

감사합니다.