

삼환가락아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

- 송파구 구의회 의견청취 -

제출일자 : 2016. 02. .

제 출 자 : 송파구청장



송 파 구

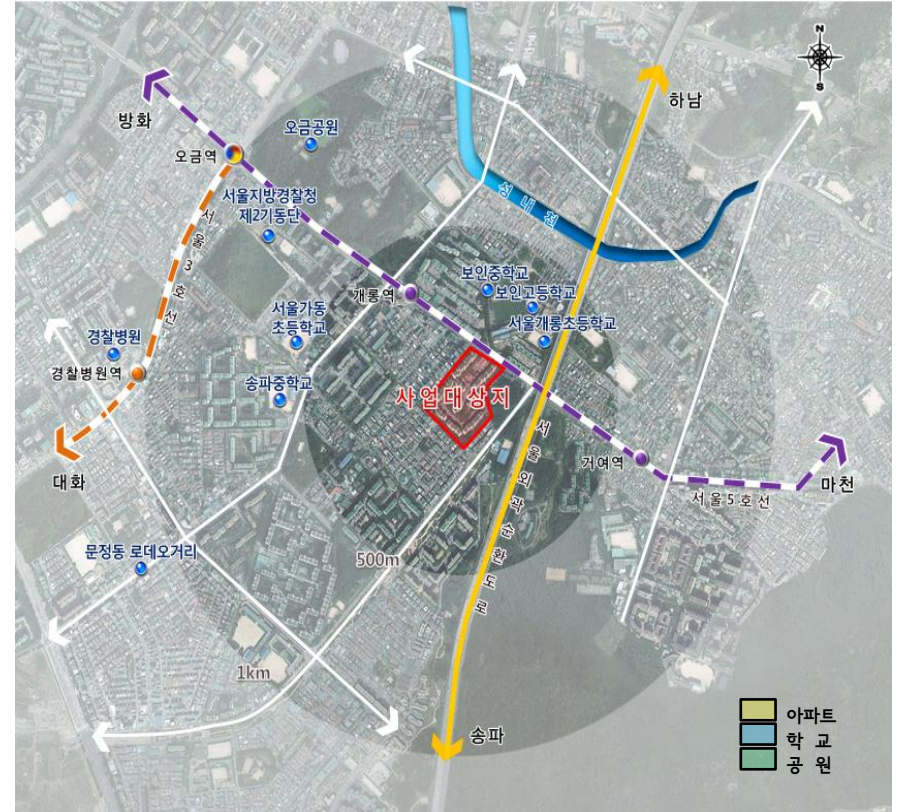
개요

구역지정 사유

삼환가락아파트는 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 가락동 176번지
면적	40,749.2㎡
용도지역	제3종일반주거지역
세대수	724세대(주거 648세대, 상가 76세대)
건축물 동수	10동(주거용 9동, 상가1동)
건폐율	18.7%
용적률	207.0%
층수	지하1층~지상12층



추진경위

■ 추진경위

✓ 13.10.14

• 안전진단통과 (조건부 재건축 D등급)

✓ 15.04.27.

• 정비계획 수립용역 착수 ((주)경호엔지니어링/(주)유선건축)

✓ 15.07.01. ~

• 주민설문조사

✓ 15.10.

• 정비계획 및 구역지정(안)수립

✓ 15.10.28. ~

• 정비계획 및 구역지정(안) 관련부서협의

✓ 15.12.04.

• 주민설명회

✓ 15.12.10. ~ / 16.01.09.

• 주민공람공고(30일 이상)

대상지 현황

■ 현황사진



1 대상지 주변 협소한 도로



2 아파트 후문



3 근린공원 진입부



4 아파트 정문



대상지 현황

■ 현황종합분석



■ 대상지 개발 현황

■ 소유자별 현황

• 전체 : 1필지(사유지)

■ 지목별 현황

• 전체 : 1필지(대지)

■ 건축물 현황

- 동수 : 10동(주거용 9동, 상가1동)
- 세대수 : 648세대
- 건폐율 : 18.7%
- 용적률 : 207.0%
- 층수 : 지하1층~지상12층
- 사용승인일 : 1984~1985년

■ 정비구역 지정요건

- 구역면적 : 적합
 - 40,749.2㎡
- 노후불량건축물
 - 1984~5년 사용승인
 - 안전진단 통과

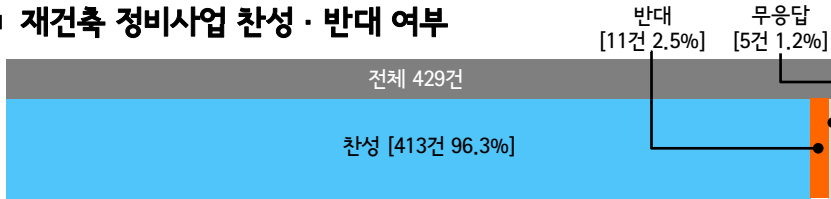
주민설문조사

■ 주민설문조사

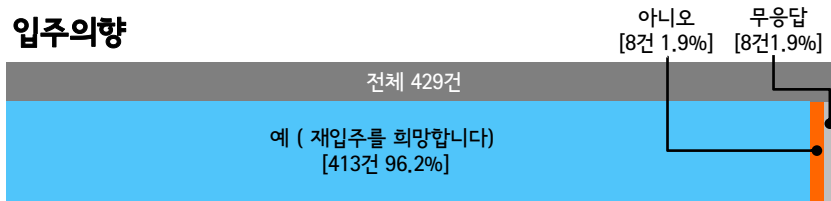
- 조사기간 : 2015.07.01~2015.07.20
- 조사방법 : 우편조사
- 대상 : 소유자
(발송 724부 → 회수(429건 59.3%)

구분	발송		회수	
	개수	비율	개수	비율
합계	724	100.0	429	59.3

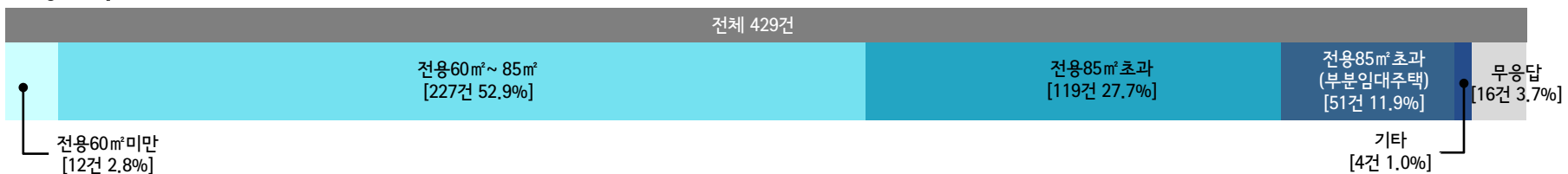
■ 재건축 정비사업 찬성·반대 여부



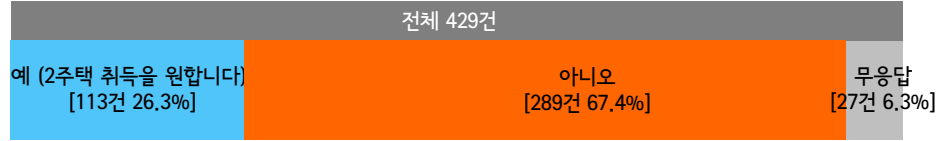
■ 입주의향



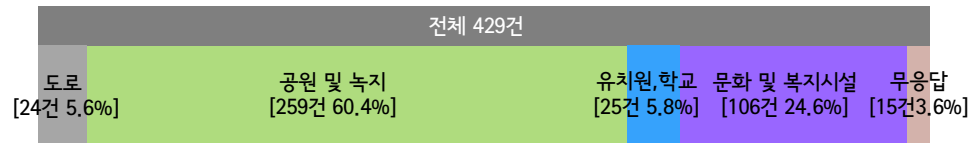
■ 희망주택규모



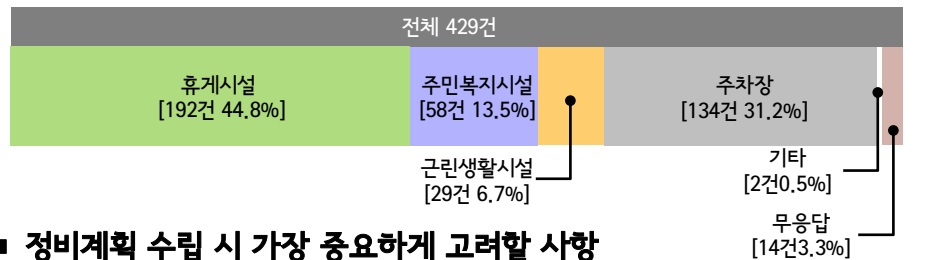
■ 2주택 취득의사여부



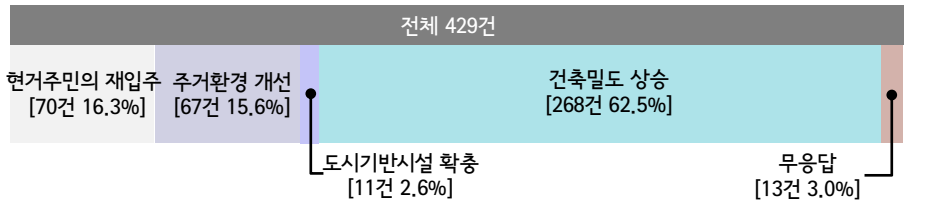
■ 공공기여(기부채납) 대상 중 가장 필요한 시설



■ 사업지구 내 가장 필요한 시설

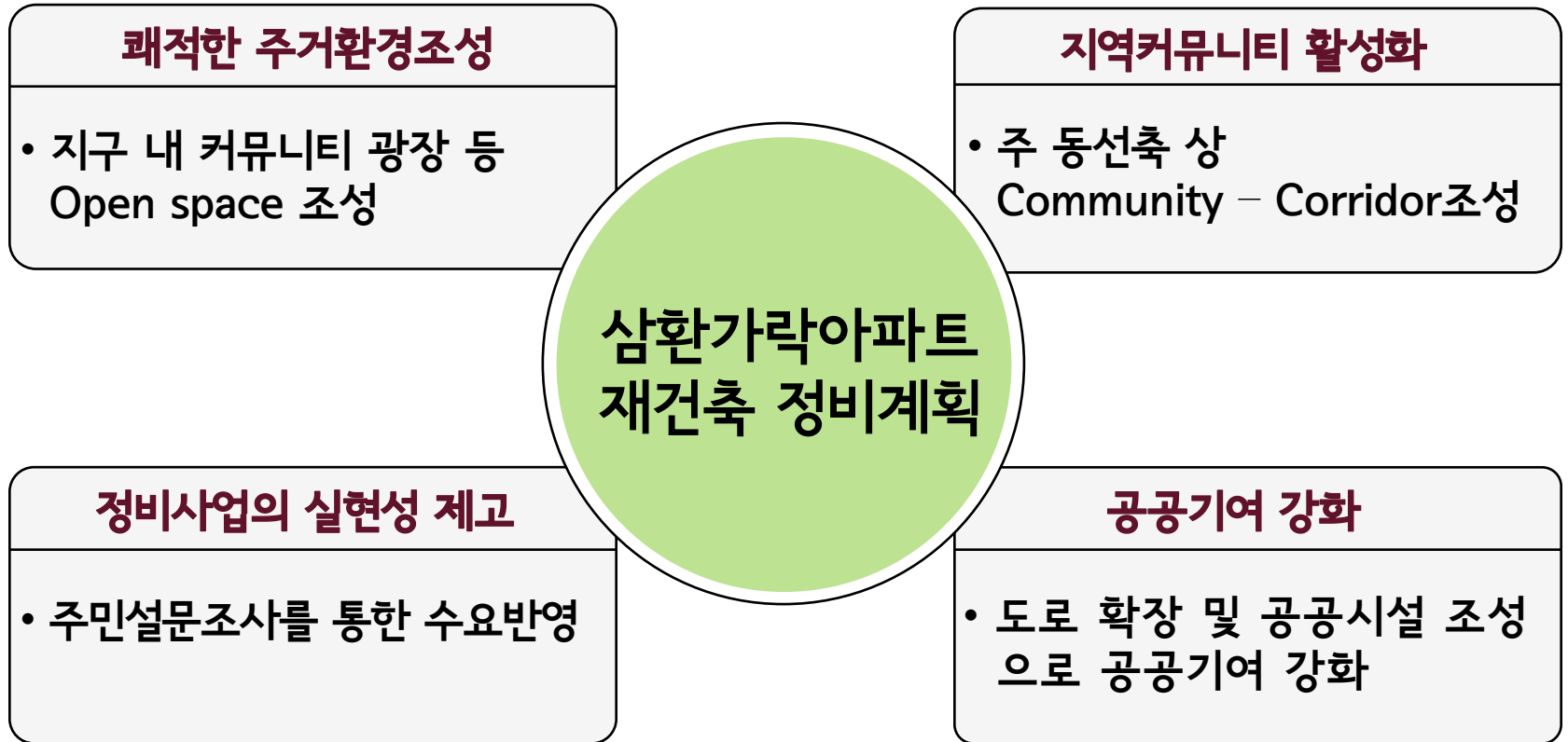


■ 정비계획 수립 시 가장 중요하게 고려할 사항



정비계획(안)

■ 기본방향



입지특성에 부합하는 정비계획 수립

정비계획(안)

정비계획 수립(안)

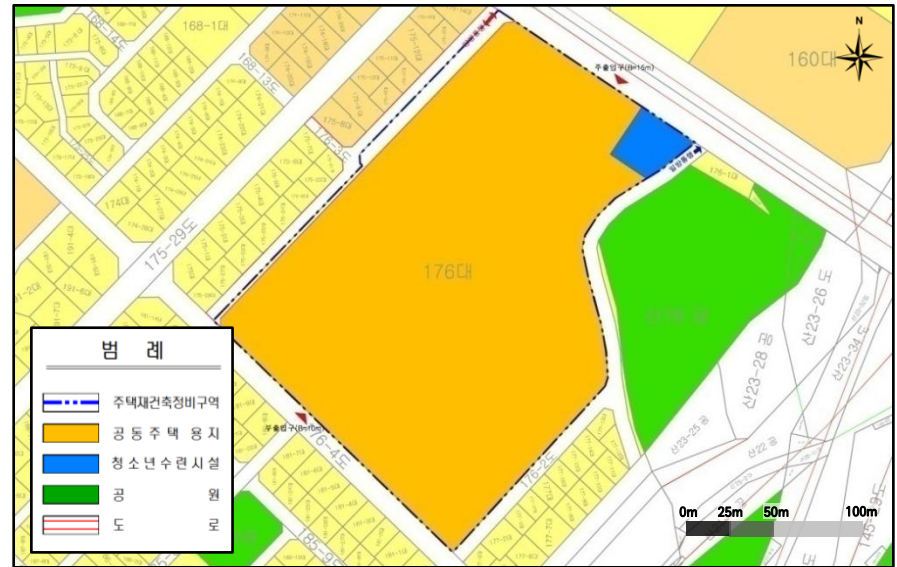
구분	구역명	구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	공공시설면적(㎡)	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이(m)	비고
신설	삼환가락아파트 재건축 정비구역	40,749.2	38,621.4	2,127.8	공동주택 및 부대복리시설	20.08	299.45	해발고도 175m 이하, 최고 35층이하	

용도지역·지구계획 (변경없음)



구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
계	40,749.2	100.0	-
용도 지역	제3종일반주거지역	40,749.2	100.0
용도 지구	일반미관지구 A=1,615.0 B=12m	100.0	

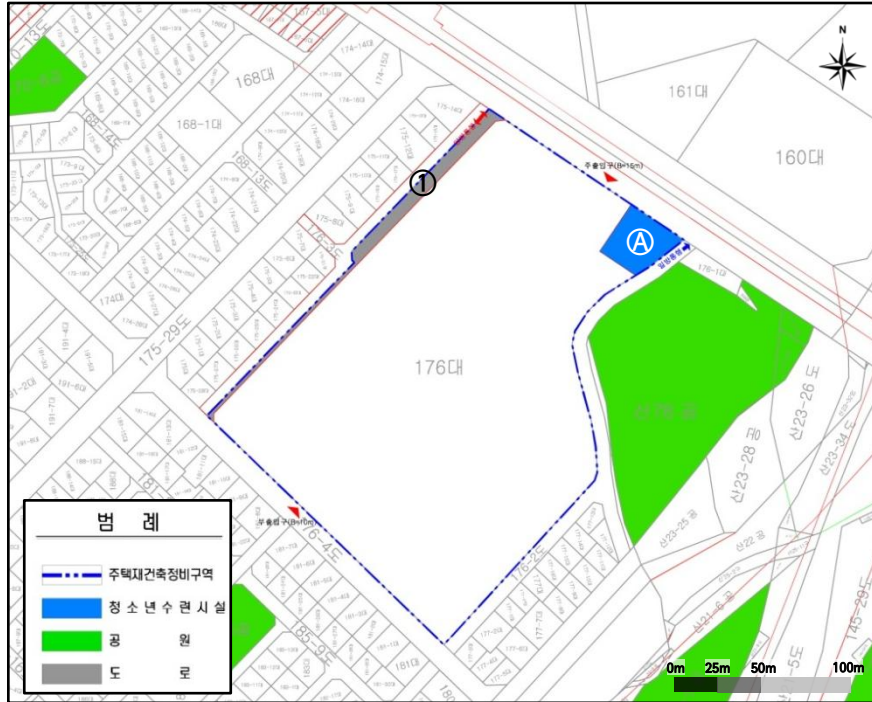
토지이용계획(안)



구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		40,749.2	100.0	
정비 기반 시설	소계	2,127.8	5.2	
	도로	1,127.8	2.8	
	청소년수련시설	1,000.0	2.4	
획지	소계	38,621.4	94.8	
	공동주택	38,621.4	94.8	

정비계획(안)

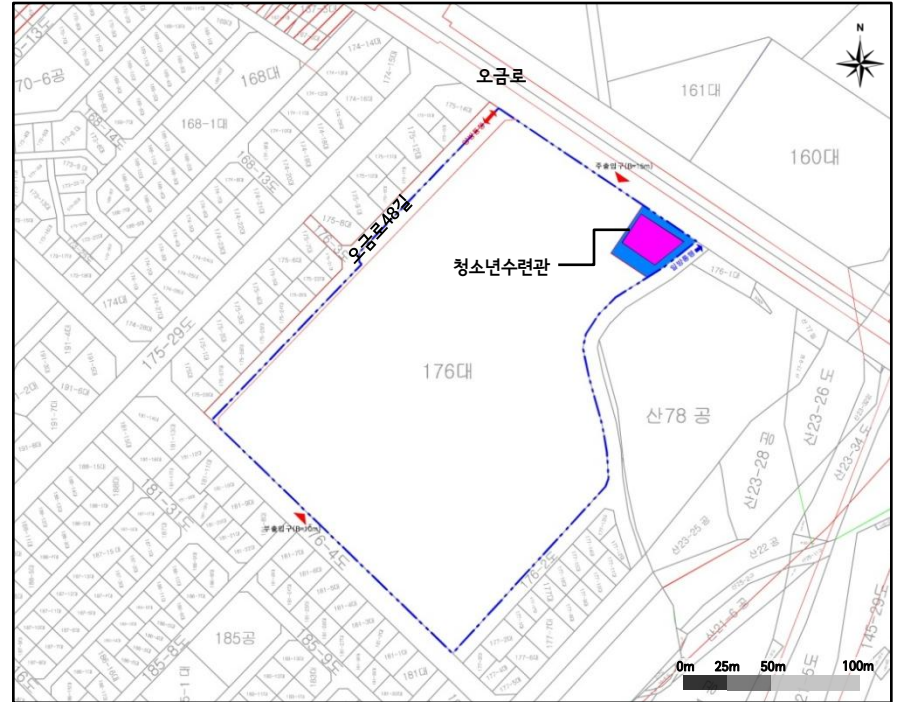
■ 기반시설 계획(안)



도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(m ²)
①	소로3-1→ 중로3-A	가락동 176-3	L=269m, B=6m→8~13.5m A=1,644.5→2,772.3, 중) 1,127.8
Ⓐ	청소년수련시설	가락동 176	1,000.0

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 5만㎡ 미만 구역으로 의무면적 없음

■ 공공시설 계획(안)



구분	건축연면적(m ²)	비고
건축물	1,500	청소년수련시설 구역내

정비계획(안)

■ 공공시설 부담률(안)

- 순부담 5.9%

구분	명칭	면적(m ²)	비고
토지	소계	2,127.8	순부담 5.2%
	도로	1,127.8	
	청소년수련시설	1,000.0	

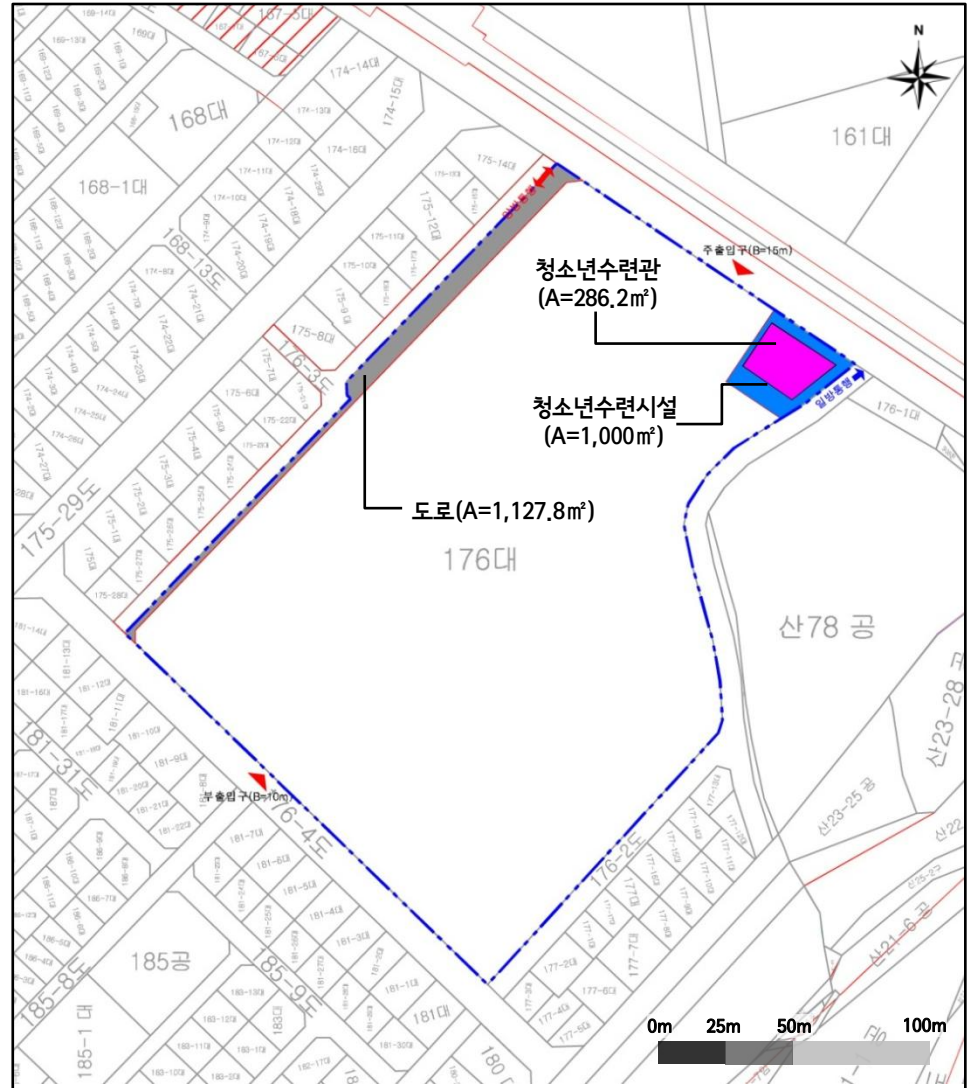
구분	건축연면적(m ²)	비고
건축물	1,500	토지환산 286.2m ² 순부담 0.7%

※ 토지환산면적 : (연면적 * 공사비) / (공시지가 * 2) = (1,500m² * 2,563천원) / (6,716천원 * 2)
= 286.2 m²

※ 공시지가 : 6,716 천원 (2015.01 기준)

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

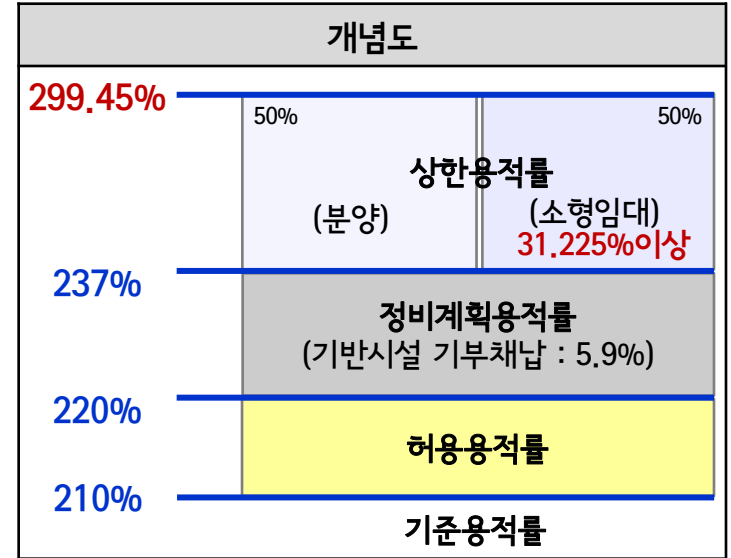
청소년·문화수련시설 공사비 적용 : 2,563 천원



정비계획(안)

■ 용적률 계획(안)

구분		내용	비고
기존 주택용지	A	40,749.2㎡	
계획기반시설	B	2,414.0㎡	청소년수련관 토지환산 286.2㎡포함
무상양도 국·공유지	C	0.0㎡	
순부담 면적	D = B - C	2,414.0㎡	순부담율 5.9%
기준용적률	E	210.0%	
허용용적률	F	220.0%	녹색건축인증 1등급(4%) 건물에너지효율 2등급(3%) 신재생에너지이용 2등급(3%)
정비계획용적률	$G \approx F + (E \times 1.3\alpha)$	237.00%	$\alpha = B / (A - 2,127.8) = 0.0625$ 개발가능용적률 237.06%
법적상한용적률	-	299.45%	



■ 재건축소형주택 건립계획

구분		주요내용		
정비계획용적률		237.00%		
상한용적률		299.45%		
재건축 소형주택	용적률 증가분	상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 = 299.45 - 237.00 = 62.45%		
	건립용적률	$62.45\% \times 0.5 = 31.225\%$		
	의무 연면적 (지상층)	$38,621.4 \times 31.225\% = 12,059.54\text{㎡}$ 이상		
장기전세주택 확보계획		전용면적(㎡)	지상층연면적(㎡)	비고
		49형(공급 68.92)(175세대)	12,061.00㎡(31.228%)	지상층 의무연면적 : 12,059.54㎡

정비계획(안)

■ 건축계획(안)

구분	변경(안)
전체사업부지(㎡)	40,749.20
대지면적(㎡)	38,621.40
건축면적(㎡)	7,754.95
용적률 산정용 연면적(㎡)	115,649.96
건폐율(%)	20.08
용적률(%)	299.45
세대수	1,135세대
건물규모	지하2층 ~ 지상35층
주차대수	1,540대(1.35대)



STEP 1_ 열린 조망 환경 최대 확보



STEP 2_ 바람길 확보



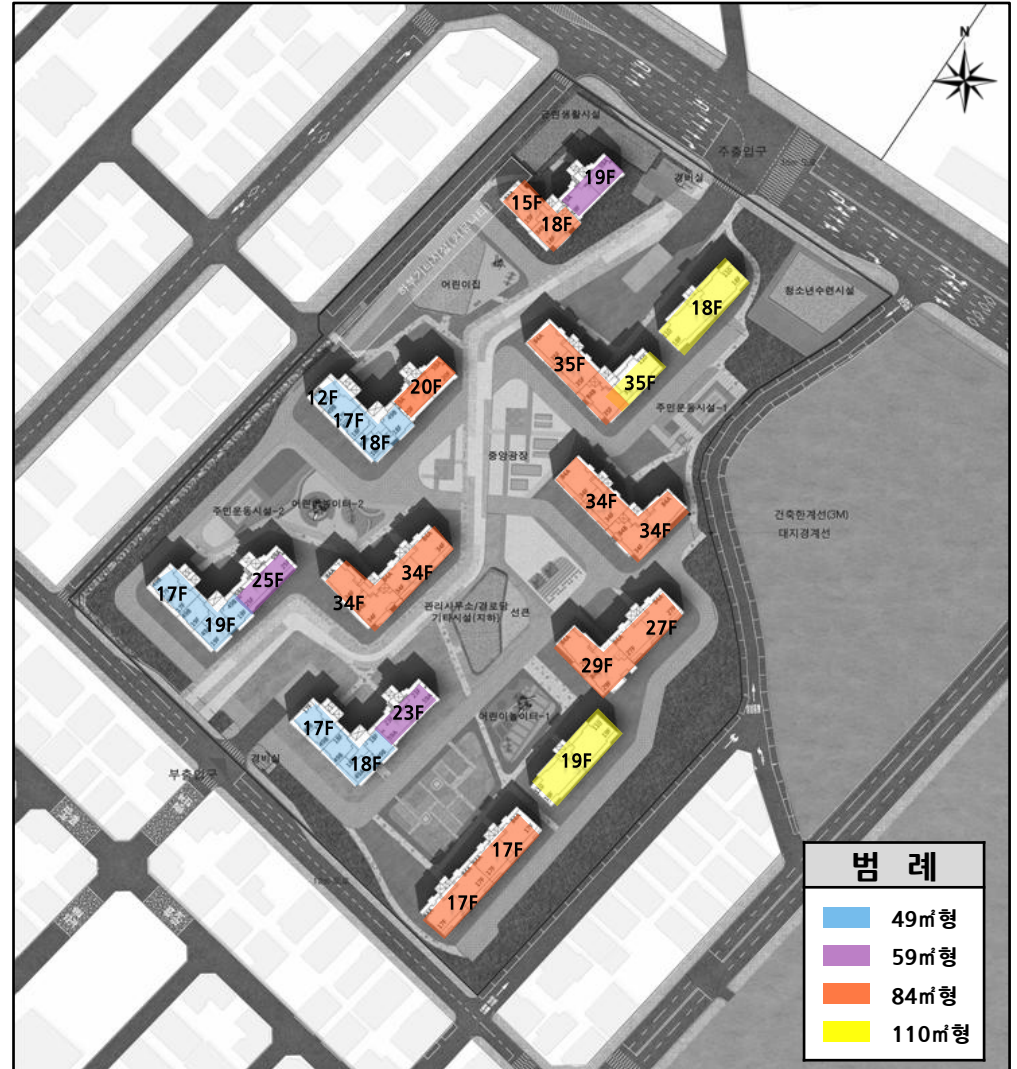
STEP 3_ 거주자를 위한 단지 내 공원



정비계획(안)

■ 세대수 계획

구분	전용면적 (㎡)		세대수 (세대)		세대비율(%)		
	현황	계획	현황	계획			
60㎡ 이하	임대	-	49㎡형	-	175	15.4	
		소계		-	175	15.4	
	분양	-	49㎡형	-	87	7.7	
		-	59㎡형	-	174	15.3	
85㎡ 이하	분양	72㎡형	84㎡형	192	590	52.0	
		84㎡형		192		52.0	
85㎡ 초과	분양	121㎡형	110㎡형	264	109	9.6	9.6
		소계		648		960	84.6
합계				648	1,135	증) 487	



정비계획(안)

■ 커뮤니티시설 계획

구분	법정기준 (㎡)	계획면적 (㎡)	
관리사무소	64.25	72.00	
커뮤니티시설 (주민카페, DIY주민공방 등)	-	524	
기타시설 (휘트니스, 실내골프연습장)	-	436	
계	3,463.00	3,732.00	
주민 공동 시설	경로당	375.00	388.00
	어린이놀이터	-	1,368.00
	어린이집	580.00	590.24
	주민운동시설	-	1,150.00
	작은도서관 (커뮤니티시설내)	203.00	236.00

구분	계획면적(㎡)
기계/전기실(지하)	1,160.00
경비실	72.00
근린생활시설	850.00

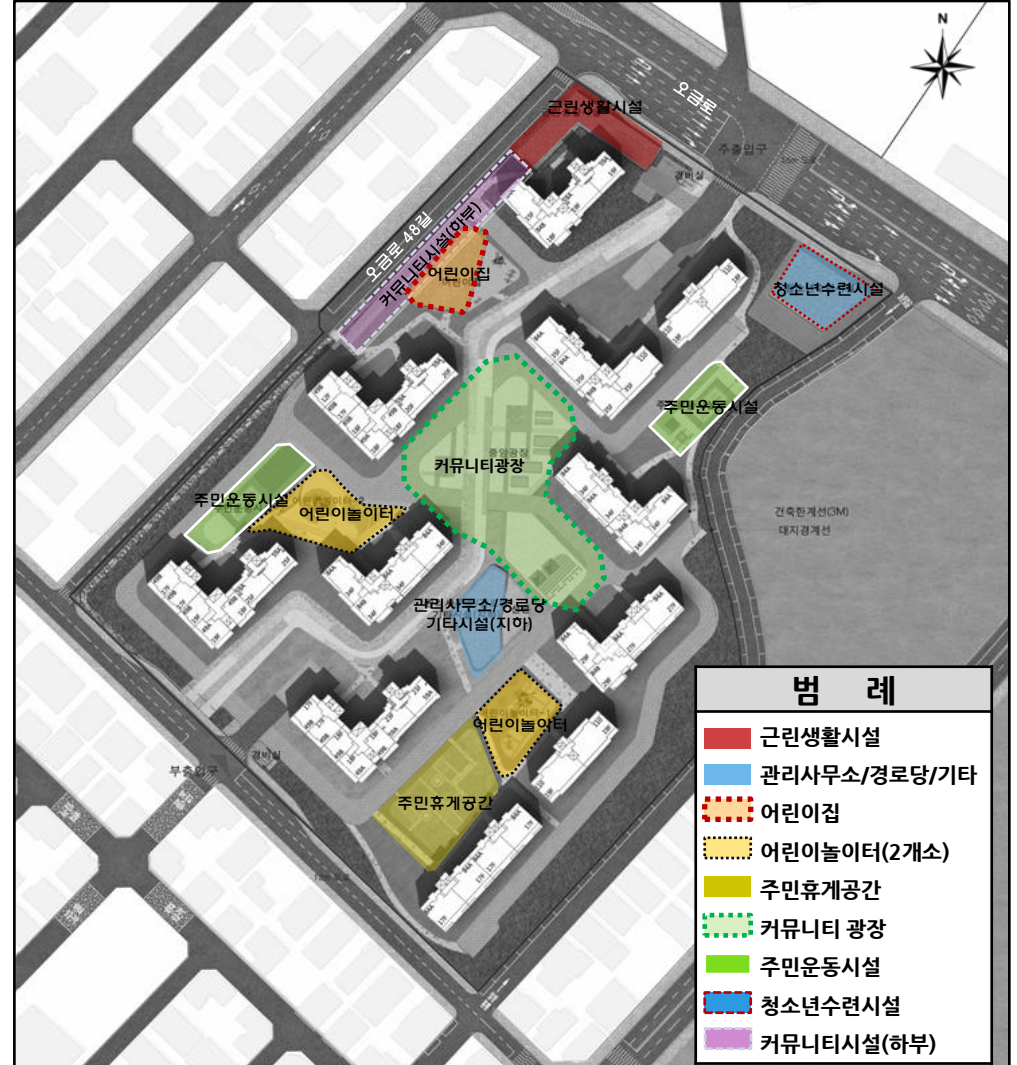
※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2),
서울특별시 주택조례(제8조의4)

- 관리사무소 : $10\text{㎡} + (1135-50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡} = 64.25\text{㎡}$ 이상

- 주민공동시설(1000세대 이상)

: $500\text{제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적} \times 1.25$
 $= 625\text{㎡} + (2.5\text{㎡} * \text{세대수}) = 3462.5\text{㎡}$ 이상

- 1000세대 이상 : 경로당(375㎡이상), 어린이놀이터, 어린이집(580㎡이상),
주민운동시설, 작은도서관(203㎡이상)

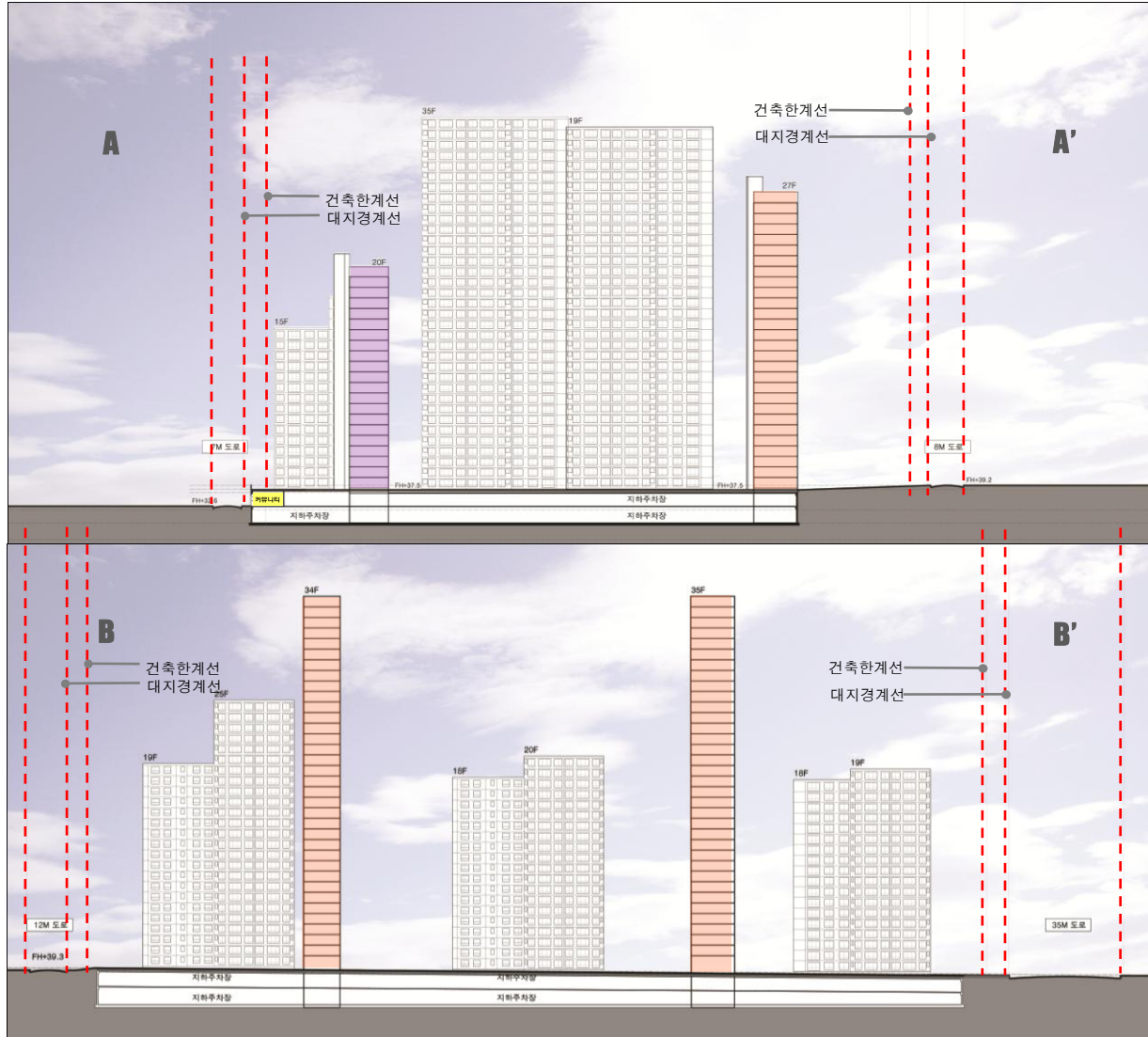
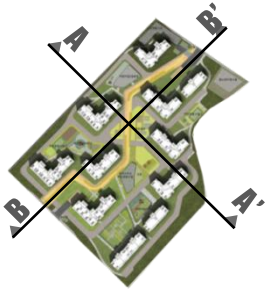


■ 교통·보행동선계획



정비계획(안)

■ 대지 총횡단면도



주민공람의견

주민공람의견

■ 개요

- 공람기간 : / 15. 12. 10 ~ / 16. 01. 09
- 제출의견 : 2건

제출의견	조치계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> • 정문 출입구 부근 청소년수련원의 선형을 똑바로, 북측 골목 선형과 같게 해주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 오금로변 청소년수련시설 선형을 오금로48길 선형과 평행하게 하여 오금로에 접한 공동주택용지가 넓어지도록 요청한 사항에 대하여 청소년수련시설 건축물 건축에 지장이 없는 범위 내에서 선형 조정 가능 	반영
<ul style="list-style-type: none"> • 가급적이면 동수를 줄이고 저층부 층수를 올려(동배치 조정) 지상 녹지 면적을 많이 확보할 수 있도록 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법에 의거 높이제한을 적용하여 층수계획을 수립하였고 외부공간 대부분을 녹지로 계획한 상태에서 녹지공간은 충분할 것으로 판단되며, 건축계획은 금번 정비계획 수립시 확정되는 사안이 아니므로 향후 재건축 조합설립 및 사업시행계획 수립시 검토 반영할 수 있도록 조치하겠음 	추후 검토

감사합니다.