

잠실 우성아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) - 송파구 구의회 의견청취 -



제출일자 : 2013. 02. .

제 출 자 : 송파구청장

■ 사업개요

위 치	송파구 잠실동 101-1번지 일원
면 적	120,354㎡
용도지역	제3종일반주거지역
구역지정 사유	대상지는 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 상 주택재건축 정비예정구역으로 지정 고시된 지역으로, 주민들의 주거 생활의 질적 향상을 위하여 주택 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

■ 추진경위

2006.03	기본계획 정비예정구역 지정
2011.07	안전진단통과(조건부재건축 D등급)
2012.03	주민설문조사
2012.11	정비구역지정 관련부서 협의
2012.11~12	주민설명회 및 주민공람

■ 위치도



■ 잠실우성아파트 현황

- 규모 : 지상12~15층
- 아파트 26동, 상가 3동
- 용도지역 : 제3종일반주거지역
- 용적률 : 약193%(상가포함)
- 연면적 : 232,966㎡ (상가포함)
- 준공년도 : 1981~1982
- 경과년수 : 약 30년
- 세대수 : 1,842세대(6,323인)

전용 / 평형	세대수	비율 (%)
합 계	1,842	100.0
63.40㎡ (26형)	336	18.2
84.72㎡ (32형)	810	44.0
120.02㎡ (43형)	432	23.5
124.95㎡ (45평)	120	6.5
149.60㎡ (53형)	144	7.8
상 가	3동	-

■ 대상지 전경사진



■ 대상지 현황사진



정비계획(안)

■ 기본계획안(서울시 고시 2006-95호)_2006.03.23

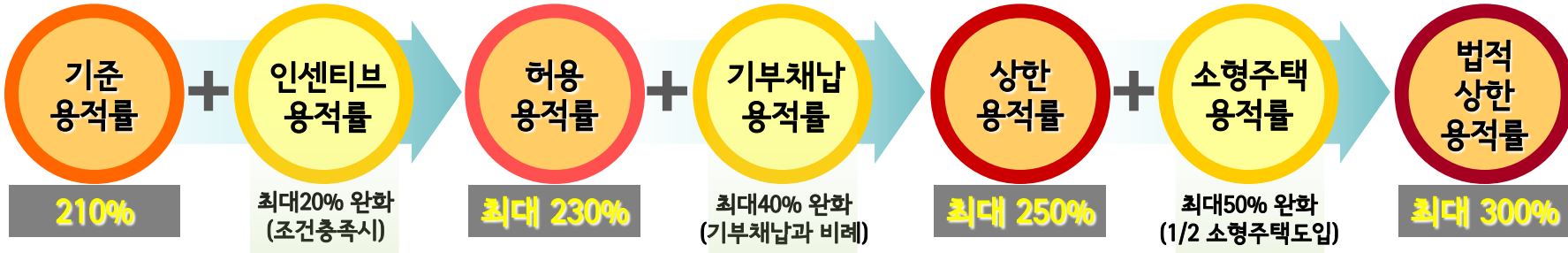
구분	내용
명칭	잠실우성아파트
위치	잠실동101-1
면적	12ha
용도지역	제3종 일반주거지역
계획용적률	210%
건폐율	50%
층수	-
추진단계	1단계(2008년)
주택유형	공동주택



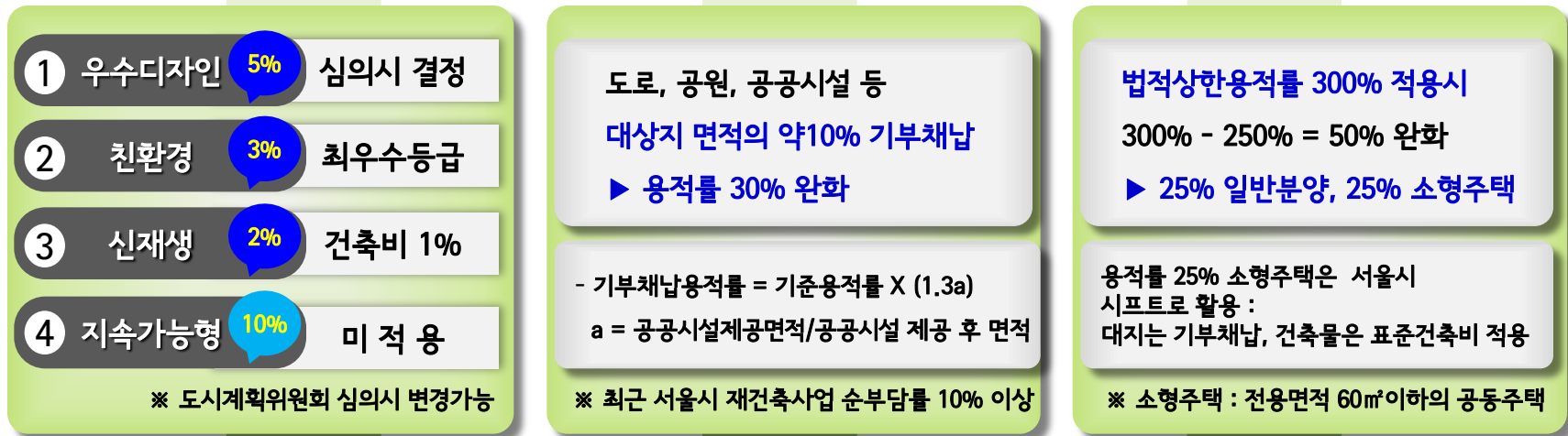
정비계획(안)

■ 용적률 계획(안)

용적률 개요



산정내용



계획(안)



정비계획(안)

정비계획(안)

- 정신여중 · 고교 남측으로 공원 배치를 통한 일조영향 및 탄천과 아시아공원의 녹지체계 연계
- 주 진입도로인 올림픽로4길에 인접하여 복합커뮤니티 시설(사회복지시설)과 유치원 배치로 공공기능 집적
- 기부채납 : 공원, 복합커뮤니티, 도로 총 12,036㎡ (10.0%)
 - 부 지 : 11,713㎡ (9.8%)
 - 환산부지(건축물) : 323㎡ (0.2%)
 - ※ 복합커뮤니티 건축물 연면적 3,000㎡

토지이용계획표

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		120,354	100.0	-
택 지	소 계	108,641	90.3	-
	주거용지	107,641	89.5	-
	유치원	1,000	0.8	-
정비 기 시 설	소 계	11,713	9.7	공원·녹지 6,020㎡ 이상확보 (지구면적 5%)
	공 원	9,229	7.7	
	복합커뮤니티	2,000	1.6	
	도 로	484	0.4	



정비계획(안)

■ 건축계획(안)

○ 건축개요

구분	내용	비고
대지면적	107,641 m ²	
건축면적	19,659 m ²	
건폐율	18.26%	
용적률	299.75%	당초 약 190%
층수	35층 이하	당초 15층 이하
주차면수	3,692면	세대당 1.5대

○ 주택건설계획

- 당초 1,842세대, 변경 2,761세대, 증) 919세대

	전용면적(m ²)		세대수(세대)		세대비율(%)		비고
	기존	계획	기존	계획			
주택규모	-	39m ² 형	-	148	5.3	30.3	장기전세 주택 384세대
	-	49m ² 형	-	126	4.6		
	63m ² 형	59m ² 형	336	563	20.4		
	84m ² 형	84m ² 형	810	1,092	39.6	39.6	
	120m ² 형	114m ² 형	432	548	19.9	30.1	
	124m ² 형	119m ² 형	120	131	4.7		
	149m ² 형	144m ² 형	144	153	5.5		
	합계		1,842	2,761	증) 919		

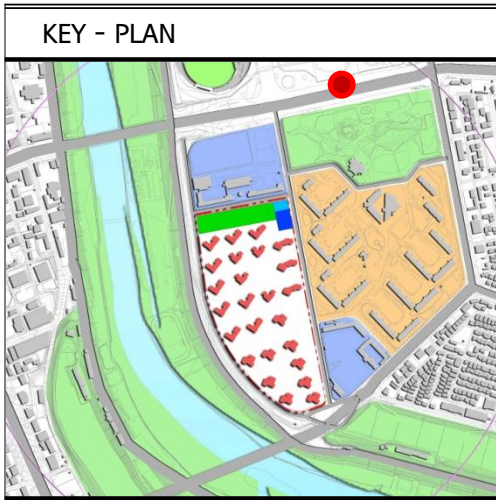


■ 경관계획(안)

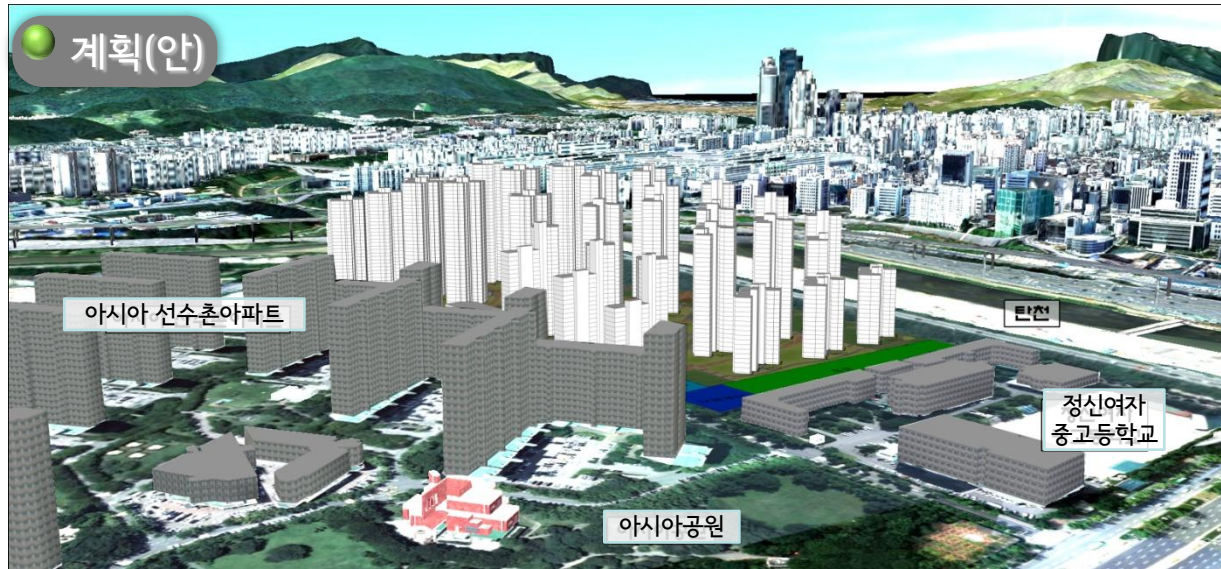
● 북측 아시아 공원변 경관

■ 경관 시뮬레이션

- 조망점 설정 : 조망점은 총 2개소를 선정하여 개발 전, 후 비교분석




- 아시아공원과 연결된 공원은 북측의 정신여자 중,고등학교에 대응하여 일조 등의 문제를 완화하고 서측 탄천과 연결되어 친환경 녹지경관이 형성됨으로서 녹지의 연속성 유지
- 기존의 판상형 주동에서 탑상형 주동을 배치함으로써 주변 조망을 열어주어 답답함을 해소하고 주변과 소통되는 경관계획



주민공람 의견및 조치계획

• 공람일자 : 2012. 12. 27 ~ 2013. 01. 26

구 분	주 민 의 견	조 치 계 획	의견 실과
기 부 채 납	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 부담률 : 10% → 0%, 5.4%이하 조정 • (의견자 : 주민연대서명 1,091명외 1인) 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획수립을 위해 의무적으로 구역면적의 5%의 공원과 북측 도로를 현재 10m에서 12m로 확폭토록 하고 있어 의무적으로 5.4%를 기부채납을 하여야 하며, • 기준용적률 210%에서 3종일반주거지역의 상한 용적률 250%를 확보하기 위하여 10%를 계획 하였음 	<p>미 반영</p> 
층 수	<ul style="list-style-type: none"> • 최고층수 : 35층 이하 → 45층 이하 조정 • (의견자 : 주민연대서명 1,091명외 1인) 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 관련부서와 협의시, 최대35층으로 하도록 하여 최고 층수를 35층으로 계획 	<p>미 반영</p>
소 형 주 택	<ul style="list-style-type: none"> • 소형평형(59㎡이하) 비율 : 30% → 25% 조정 • (의견자: 1명) 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 서울시 도시계획위원회심의회에서 정비 사업의 경우 소형평형 비율 30%이상 확보 하도록 하고 있어 서울시 소형평형 확대 정책에 따라 소형평형 비율 30%이상을 계획하였음 	<p>미 반영</p>
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 조건없이 300% 확정 • (의견자 : 주민연대서명 1,091명) 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기본계획에서 결정된 210%를 기준으로 서울시공동주택운영기준인 친환경 등 인세티브 제공에 따른 용적률 10% 완화와 기반시설 약 10% 제공에 따른 30% 완화 및 소형주택으로 50%를 완화 받아 법정최대용적률 300%로 계획하도록 법률 및 기준에 따라 계획하였음 	<p>미 반영</p>

2013. 03

- 정비계획(안)결정 요청(송파구 → 서울시)

2013. 05

- 서울시 도시계획위원회 심의

2013. 07

- 정비구역.계획 결정.고시(서울특별시)

※ 일정계획은 향후 인허가 과정에서 변경 가능

※ 도시계획위원회 심의시 토지이용계획, 용적률, 층수, 기부채납비율 등 계획 내용이 변경 될 수 있음

감사합니다





■ 일영예측 결과

• 일조충족기준

- 동지일을 기준으로 오전9시~오후3시간 사이에 **연속 2시간**, 또는 판례상의 일조시간 오전8시~오후4시 사이에 **총 4시간**

예측지점	총 일영발생 시간 (08시~16시)	일조 확보 시간		일조검토 만족여부	
		연속 2시간 이상 (09시~15시)	총 일조확보 시간 (08시~16시)		
정신여자중·고교	①	4시간 36분 14초	×	3시간 23분 46초	×
	②	1시간 24분 56초	○	6시간 35분 4초	○
	③	3시간 28분 50초	○	4시간 31분 10초	○
	⑨	4시간 1분 59초	○	3시간 58분 1초	○
	⑩	5시간 19분 30초	×	2시간 40분 30초	×
	⑪	5시간 5분 23초	×	2시간 54분 37초	×
	⑫	2시간 29분 36초	○	5시간 30분 24초	○
아주초·중교	④	32분 30초	○	7시간 27분 30초	○
	⑤	38분 41초	○	7시간 21분 19초	○
	⑥	2시간 6분 56초	○	5시간 53분 4초	○
	⑦	1시간 1분 57초	○	6시간 58분 3초	○
	⑧	2시간 55분 19초	○	5시간 4분 41초	○

■ 열영예측도

