

# 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

- 송파구 구의회 의견청취 -

제출일자 : 2016. 07.

제 출 자 : 송파구청장



송 파 구

## 구역지정 사유

잠실우성4차아파트는 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 잠실동 320
면 적	31,630.5㎡
용도지역	제3종일반주거지역
세대수	555세대
건축물 동수	8동(주거용 7동, 상가1동)
용적률	194%
층 수	지상15층



# 추진경위

## ■ 추진경위

'15.05.06

· 안전진단통과 (조건부 재건축 D등급)

'15.06.01. ~ '15.06.30

· 주민설문조사

'15.11.30

· 정비계획 수립용역 착수 ((주)건영씨앤피/(주)하우드건축)

'15.12. ~ '16. 2.

· 정비계획 및 구역지정(안)수립

'16.02.12. ~ '16.02.24

· 정비계획 및 구역지정(안) 관련부서협의

'16.05.23.

· 주민설명회

'16.05.24. ~ '16.06.24.

· 주민공람공고(30일 이상)

# 대상지 현황

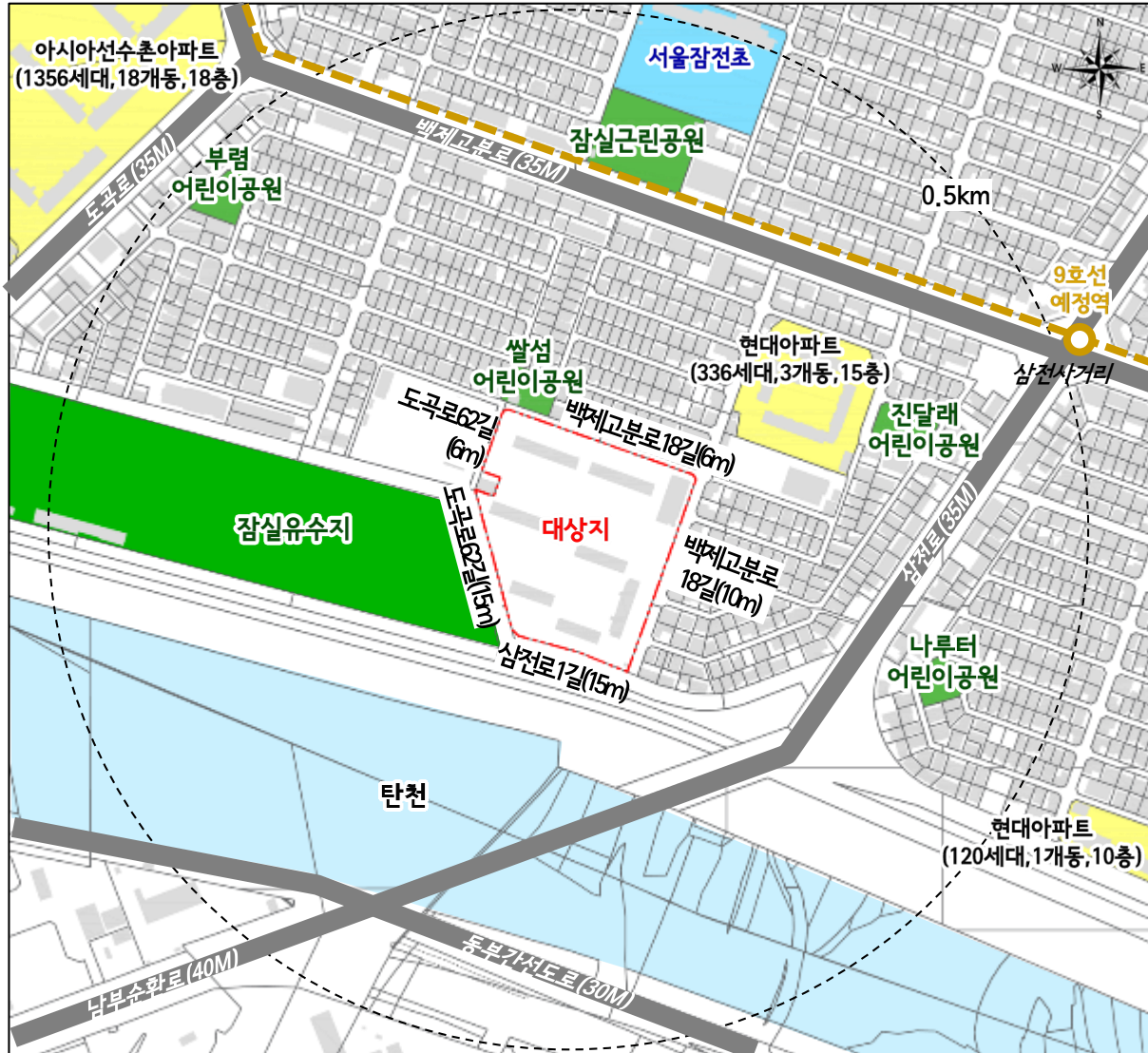
# 대상지 현황

## ■ 현황사진



# 대상지 현황

## ■ 현황종합분석



### ■ 대상지 개발 현황

#### ■ 소유자별 현황

- 전체 필지수 : 1필지
- 사유지 : 1필지

#### ■ 지목별 현황

- 전체필지수 : 1필지
- 대지 : 1필지

#### ■ 건축물 용도현황

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

#### ■ 정비구역 지정요건

- 구역면적 : 적합
  - 31,630.5㎡
- 노후불량건축물
  - 1983년 사용승인(33년경과)
  - 안전진단 통과

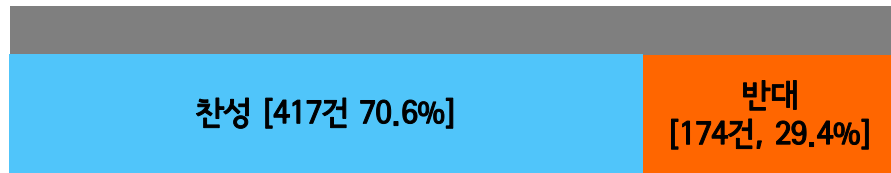
# 주민설문조사

## ■ 주민설문조사

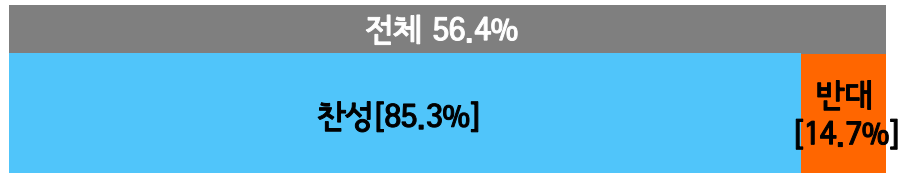
- 조사기간 : 2015.06.01~2015.06.30
- 조사방법 : 서면 및 우편조사
- 대상 : 소유자
- 조사내용 : 동의서 징구 및 희망평형 조사  
→ 현재 전체 소유자의 73.7% 동의서 징구하여  
법적요건 2/3을 충족함

- 조사기간 : 2015.08
- 조사방법 : 서면 및 우편조사
- 대상 : 소유자
- 조사내용 : 추진위업무 수행에 대한 설문조사  
→ 응답률 56.4% 중 찬성 85.3%

## ■ 재건축 정비사업 찬성·반대 여부



## ■ 추진위업무 수행에 대한 여부



## ■ 희망주택규모

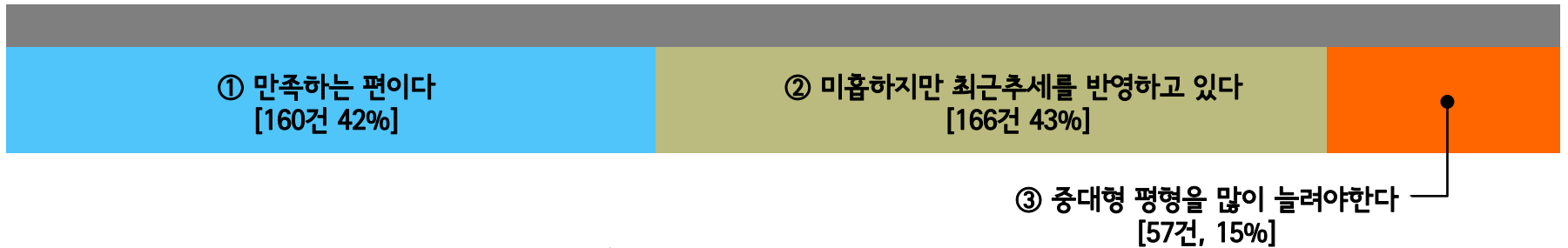


# 주민설문조사

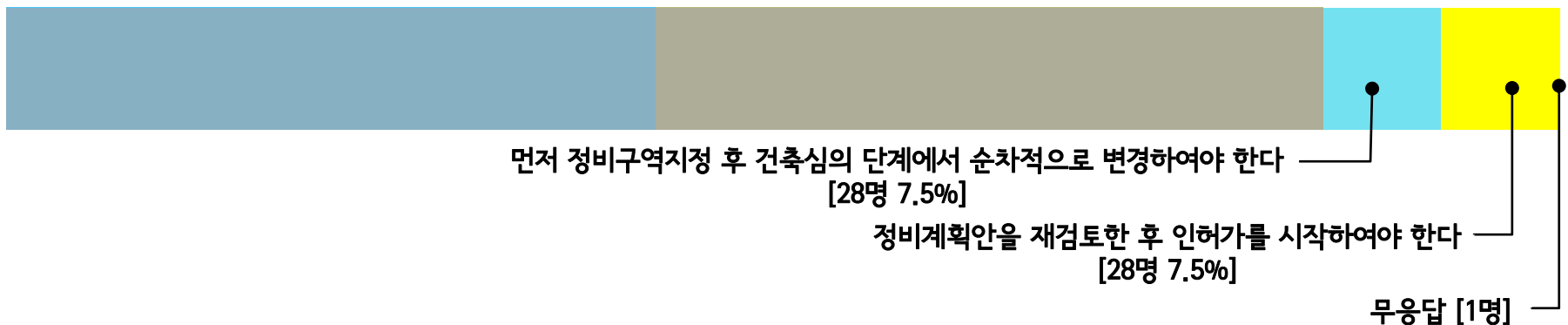
## ■ 주민설문조사

- 조사기간 : 2016.06.01~2016.06.23
- 조사내용 : 정비계획(안) 및 건축계획(안)에 대한 설문조사
- 조사방법 : 서면 및 우편조사
- 설문응답자 : 383명 / 총 591명 (참여율 65%)
- 대상 : 소유자

## ■ 재건축 정비계획안에 대한 의견



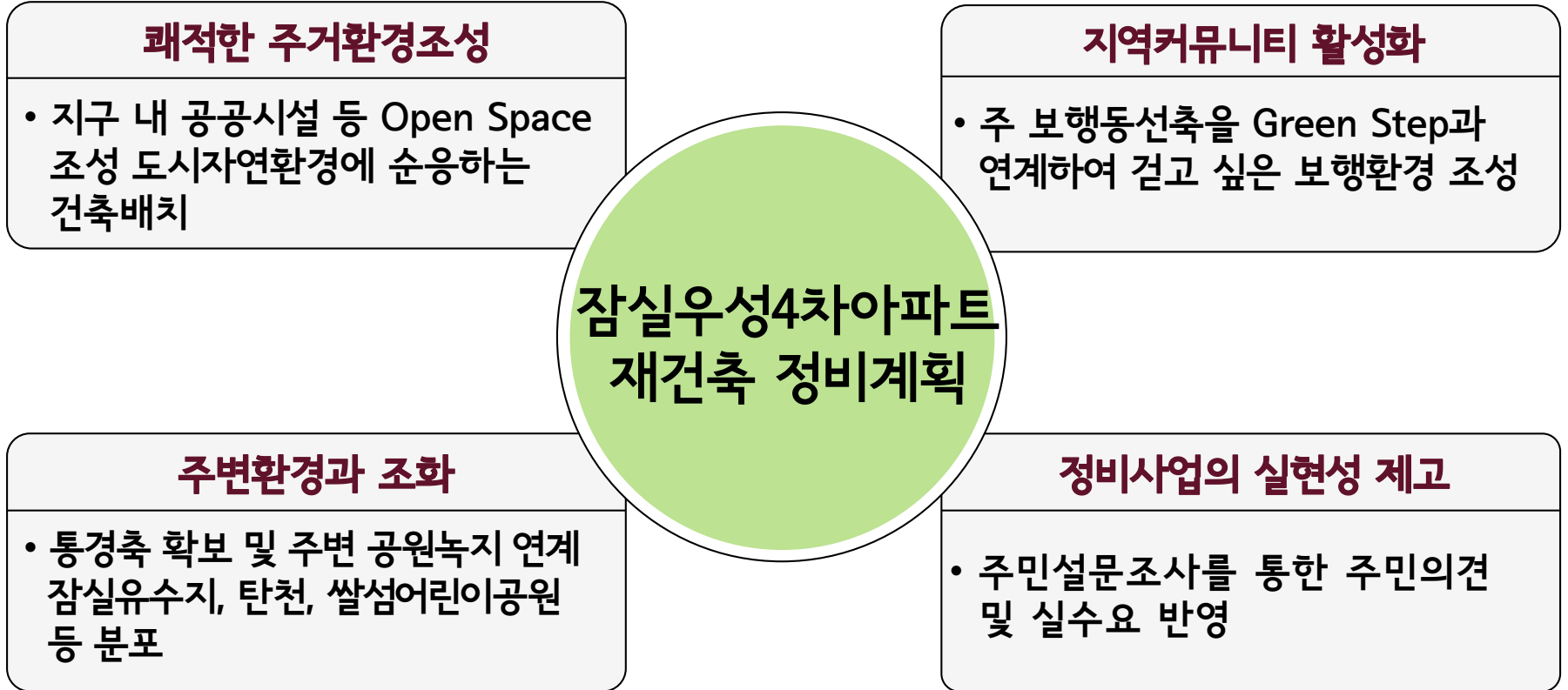
## ■ (③번 답변자)정비계획(안) 및 건축계획(안)의 변경 방법





# 정비계획(안)

## ■ 기본방향



입지특성에 부합하는 정비계획 수립

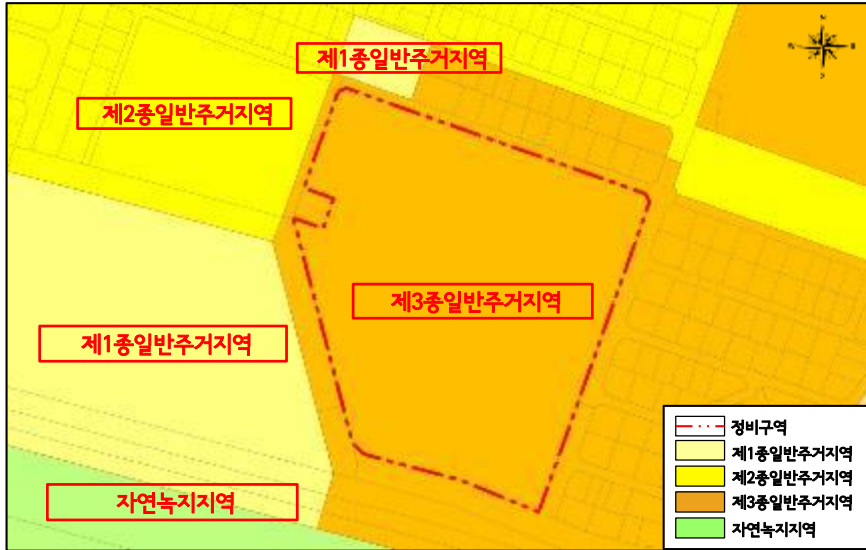
# 정비계획(안)

## 정비계획 수립(안)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	공공시설 면적(㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
							정비계획	예정법정상한		
신설	잠실우성4차아파트 주택재건축정비구역	31,630.5	29,704.5	1,926.0	공동주택 및 부대복리시설	30이하	250이하	299.92 이하	105 이하 /최고 35층 이하	

※ 높이는 건축물에 대한 높이를 의미함.

## 용도지역 계획 결정(변경없음)



구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
계	31,630.5	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	31,630.5	100.0

## 토지이용계획(안)



구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합	계	31,630.5	100.0	
정비 기반 시설	소 계	1,926.0	6.1	
	도로	1,368.0	4.3	
	사회복지시설	558.0	1.8	어린이집
획지	소 계	29,704.5	93.9	
	공 동 주 택	29,704.5	93.9	

# 정비계획(안)

## ■ 기반시설 계획(안)



도면 표시	시설의 세분	폭원 및 연장
①	소로1-a → 종로3-a	L=195m, B=10m→12m
②	소로3-a → 소로1-a	L=189m, B=6m→6~10m
③	소로3-b → 소로1-b	L=81m, B=6m→6~10m
A	사회복지시설	면적 558㎡

## ■ 공공시설 계획(안)



구분		건축연면적(㎡)	비고
건축물	구립 어린이집	800	

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 5만㎡ 미만 구역으로 의무면적 없음  
 잠실우성4차아파트주택재건축정비계획수립(안)

# 정비계획(안)

## ■ 공공시설 부담률(안)

- 순부담: 6.6%

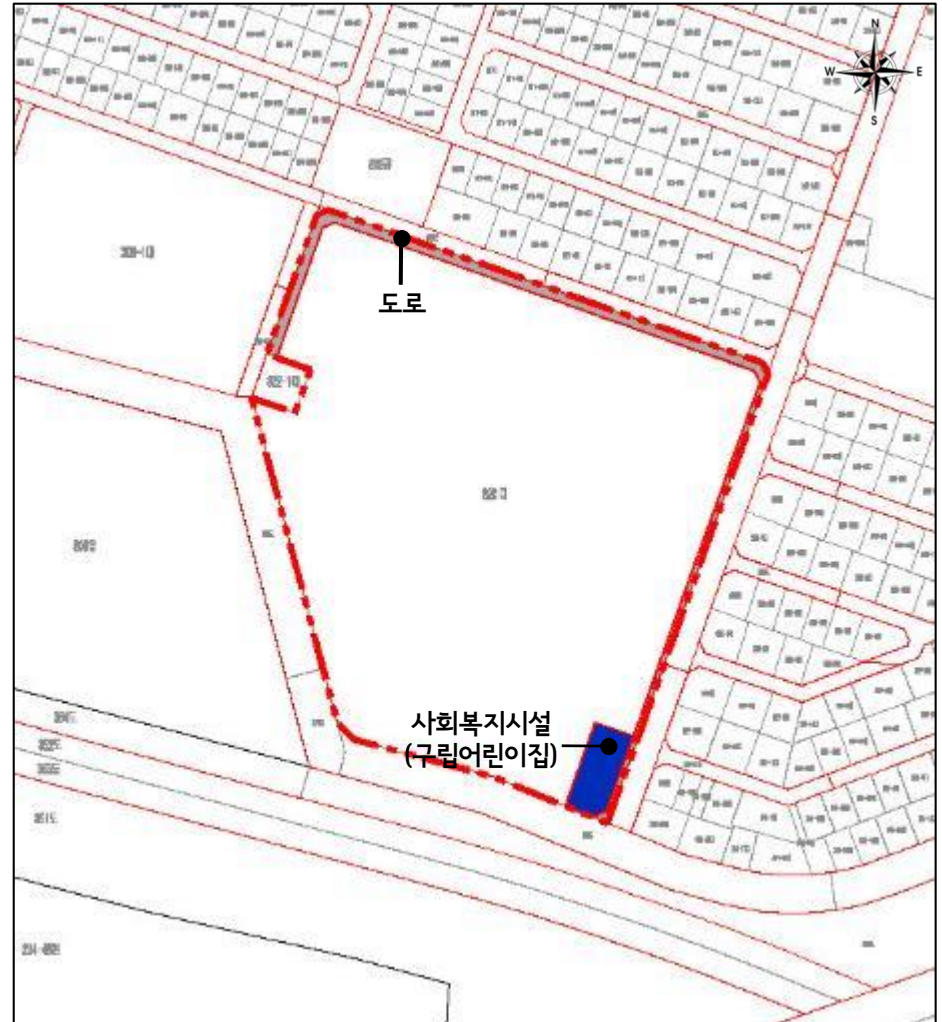
구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비고
토지	소계	1,926	순부담 6.1%
	사회복지시설	558	
	도로	1,368	

구분	구분	건축연면적(m <sup>2</sup> )	비고
건축물	구립 어린이집	800	토지환산 166.3m <sup>2</sup> (0.5%)

※ 토지환산면적 : (연면적 \* 공사비) / (공시지가 \* 2) = (800 \* 2,660천원) / (6,400천원 \* 2)  
= 166.3

※ 공시지가 : 6,400천원 (2015. 12기준)

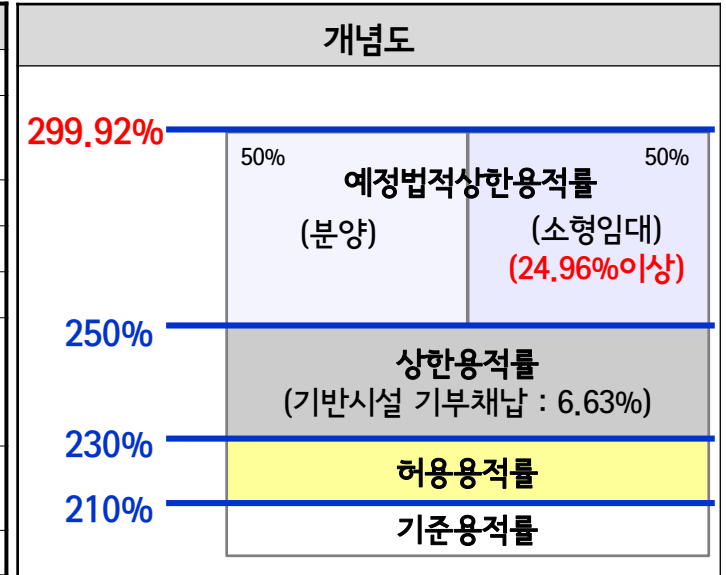
※ 공사비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」  
어린이집 공사비 (800m<sup>2</sup>~1,000m<sup>2</sup>)적용 : 2,660천원



# 정비계획(안)

## ■ 용적률 계획(안)

구분		내용	비고
기존 주택용지	A	31,630.5㎡	
계획기반시설	B	2,092.3㎡	구립어린이집 토지환산 166.3㎡ 포함
무상양도 국·공유지	C	0.0㎡	
순부담 면적	D = B - C	2,092.3㎡	순부담율 6.63%
기준용적률	E	210%	
허용용적률	F	230%	장수명주택 우수등급 이상(10%), 건물에너지효율 1등급(8%), 신재생에너지에너지이용 3등급(2%)
상한용적률	$G = F \times (1 + 1.3\alpha)$	250%	
예정법적상한용적률	-	299.92%	



## ■ 재건축소형주택 건립계획

구분		주요내용	
상한용적률		250%	
예정법적상한용적률		299.92%	
재건축 소형주택	용적률 증가분	예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.92 - 250 = 49.92%	
	건립용적률	49.92% × 1/2 = 24.96%	
	의무 연면적 (지상층)	29,704.5 × 24.96% = 7,415㎡이상	
재건축 소형주택 확보계획	전용면적	지상층연면적(㎡)	비고
	49.9형(38세대)	2,620.1	7,477.1
	59.9형(60세대)	4,857.0	

# 정비계획(안)

## ■ 건축계획(안)

구분	계획
전체사업부지(㎡)	31,630.50
대지면적(㎡)	29,704.50
건축면적(㎡)	6,054.09
용적률 산정용 연면적(㎡)	89,091.20
건폐율(%)	20.38
용적률(%)	299.92
세대수	896세대
건물규모	지하2층 ~ 지상35층
주차대수	1,137대



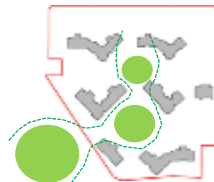
### ■ 도시대응형 주동



### ■ 자연대응형 주동



### ■ Green Step



# 정비계획(안)

## ■ 세대수 계획

구분	형별 (전용)	세대수(세대)		비율(%)		
소형	49㎡	38	98	4.3	34.0	
	59㎡	60		6.7		
분양	49㎡	38	798	4.2		59.5
	59㎡	169		18.9		
	74㎡	256		28.6		
	84㎡	277		30.9		6.5
	99㎡	29		3.2		
	112㎡	29		3.2		
합계		896		100.0		





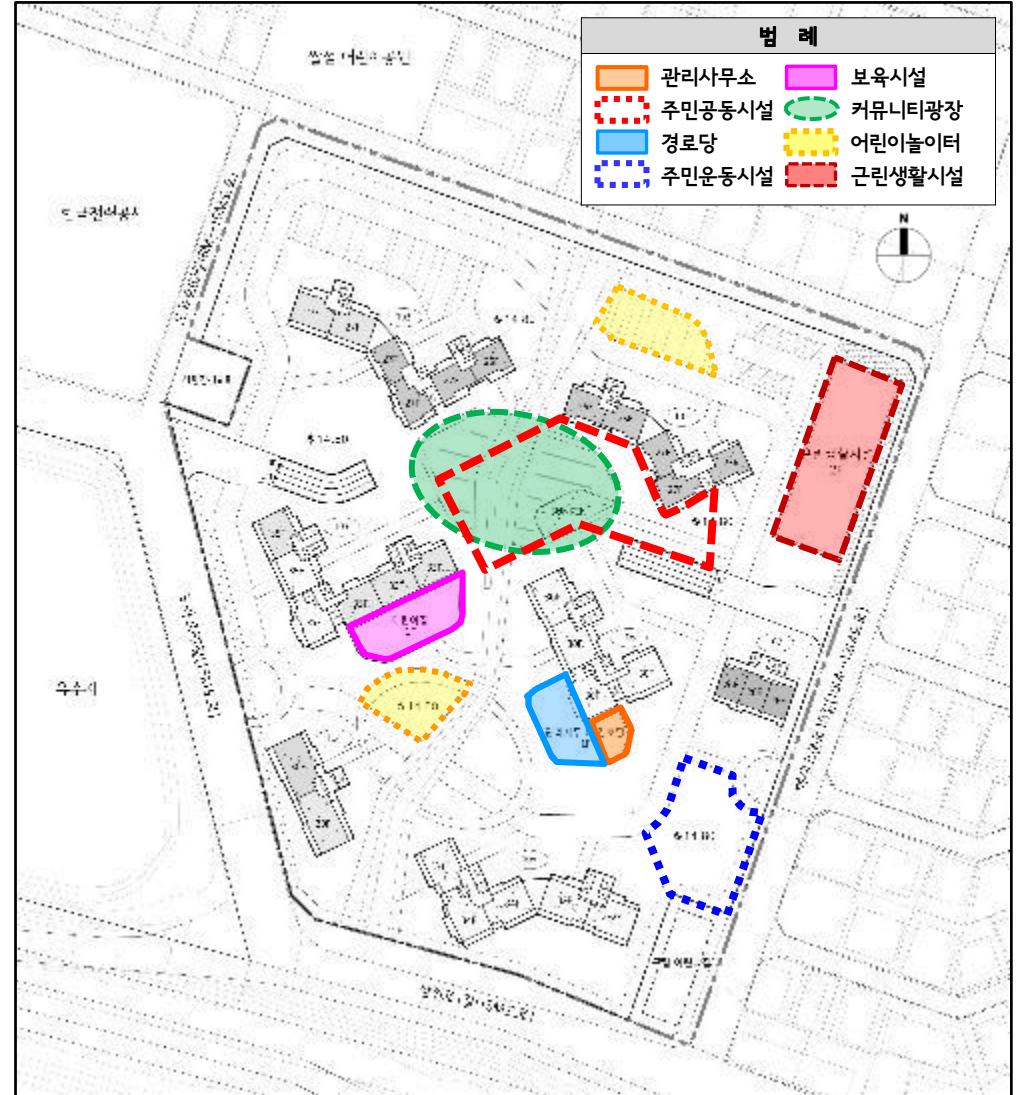
# 정비계획(안)

## ■ 커뮤니티시설 계획

구 분	계획면적(㎡)
기타시설(방재실, 기계전기실)	100
경비실	30
근린생활시설	2,000

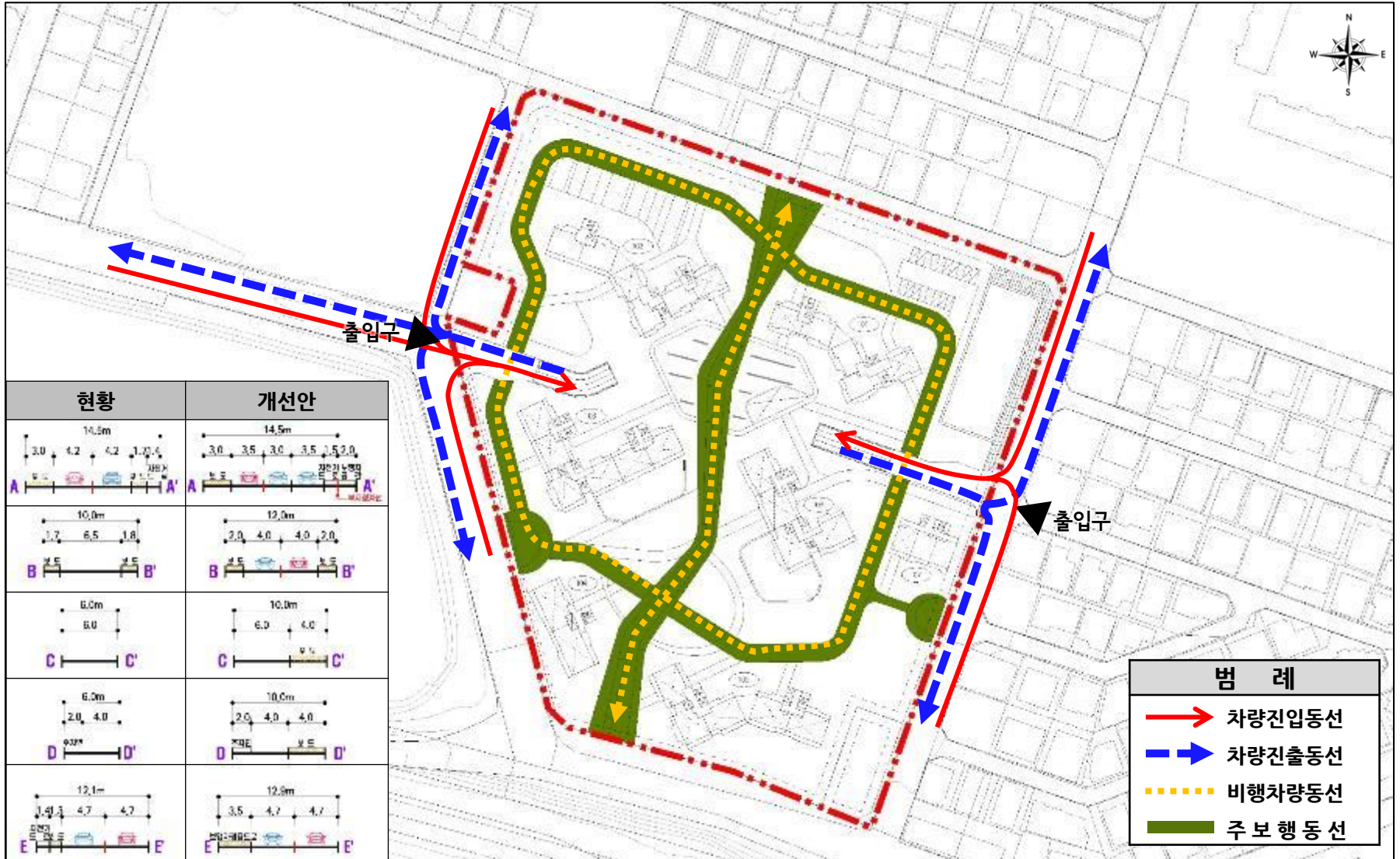
구 분	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	
관리사무소	50	60	
계	2,693	3,660	
주민공동시설	경로당	225	250
	어린이놀이터	1,096	1,200
	어린이집	330	350
	주민운동시설	-	500
	작은도서관	158	160
	기타주민공동시설	-	1,200

- ※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)
- 관리사무소 :  $10\text{㎡} + (896-50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡} = 52.30\text{㎡}$  이상
  - 주민공동시설(100~1,000세대)  
: 세대당 2.5㎡를 더한 면적  $\times 1.25$   
=  $896\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 2,800.00\text{㎡}$  이상
  - 500~1000세대: 경로당(225㎡이상), 어린이놀이터, 어린이집(330㎡이상), 주민운동시설, 작은도서관(158㎡이상)



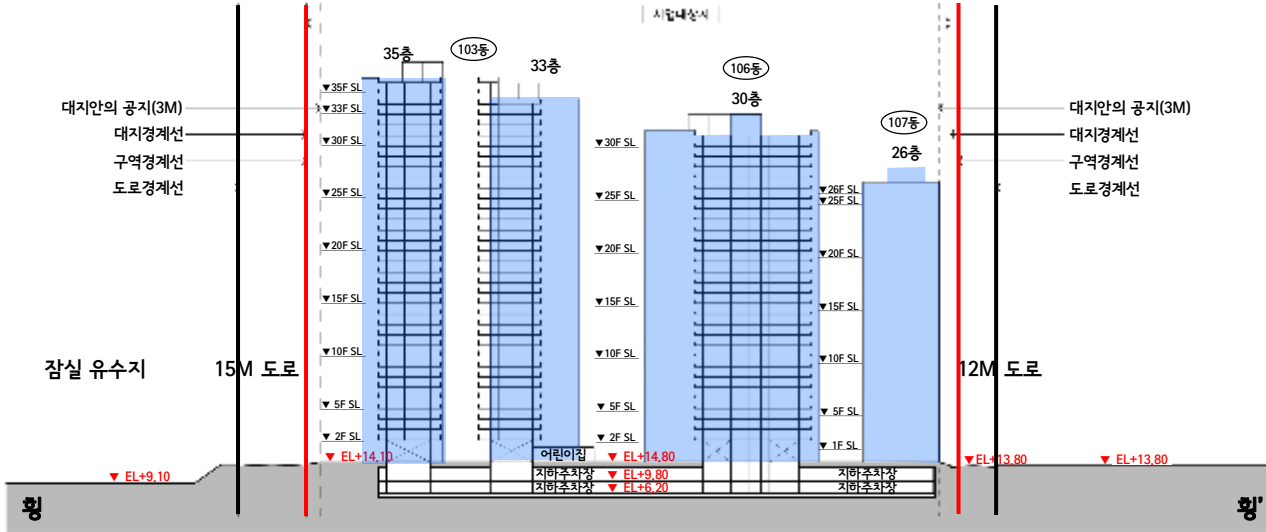
# 정비계획(안)

## ■ 교통·보행동선계획

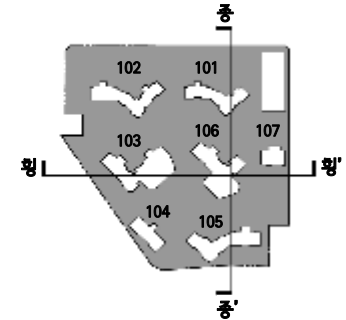


# 정비계획(안)

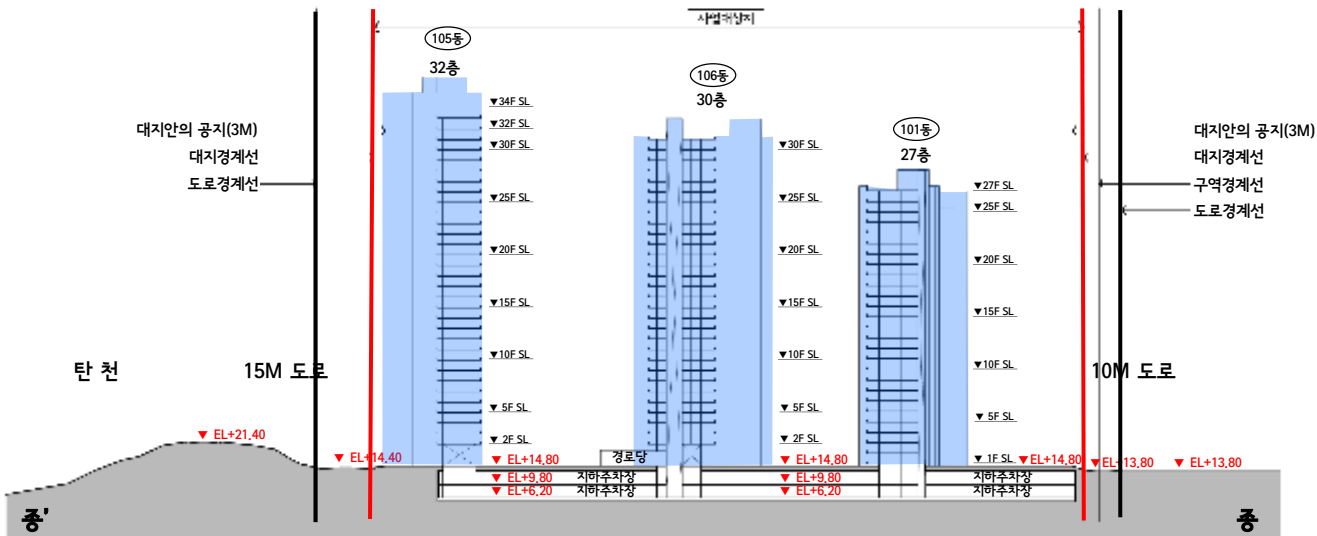
## ■ 대지 총횡단면도



## ■ KEYMAP



## ■ 대지횡단면도



## ■ 대지종단면도

# 주민공람의견

## ■ 개요

- 공람기간 : '16. 05. 24 ~ '16. 06. 24
- 공람장소
  - 송파구청 주거재생과
  - 잠실본동 주민센터
  - 잠실우성4차아파트
- 제출의견 : 없음

**감사합니다.**