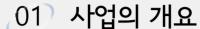
『삼성아파트 주택재건축사업 정비계획변경(안)』

- 구 의회 의견청취 -

2018. 04.



Contents



- 1. 사업의 개요
- 2. 2025도시및주거환경정비기본계획 수립 고시

02 대상지 여건분석

- 1. 대상지 현황
- ' 2. 대상지 입지여건
- 3. 상위계획

03 정비계획 결정 변경(안)

- 1. 토지이용계획 변경(안)
- 2. 정비계획 변경(안)
- 3. 건축시설계획 변경(안)
- 4. 소형주택 확보계획 변경(안)
- 5. 건축계획 변경(안)

04 향후 추진일정

1. 향후 추진일정



01 사업의 개요

- 1. 사업의 개요 2. 추진경위

01 사업의 개요

사업의 개요

변경 제안 사유

■ 상위계획인 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기 본계획(2015.11) 에 의거 정비계획 상 공원·녹지 확보기준이 완화됨에 따라 기정 계획을 변화된 여 건에 부합하도록 변경함으로써 계획의 실효성을 높이고자 함

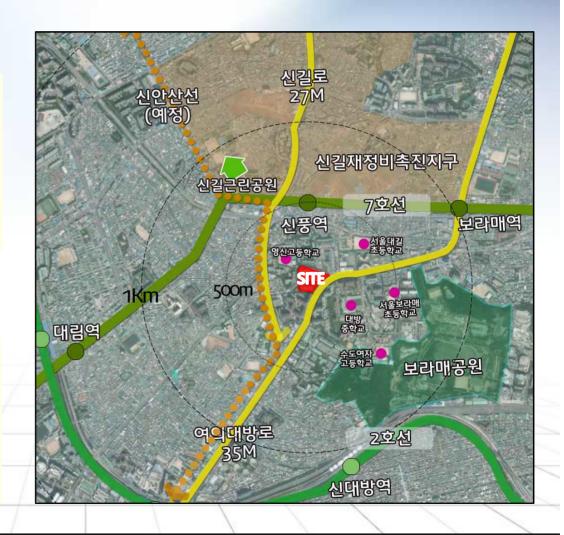
일반현황

■ 위치 : 영등포구 신길동 4759번지

■ 면적: 15,945m²

■ 용도지역: 제3종일반주거지역

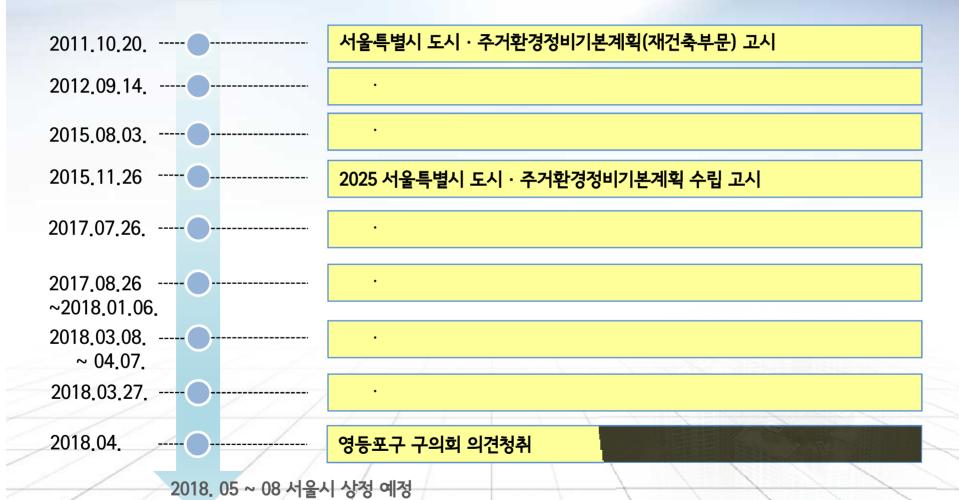
■ 용도지구: 중심지미관지구





01 사업의 개요

... 추진경위







- 1. 대상지 현황 2. 대상지 입지여건 3. 상위계획

₩ 대상지 현황

삼성아파트 현황

■ 사용승인일: 1984.04

■ 건축면적: 2,944.0㎡

■ 연 면 적: 31,743.8㎡ (아파트 2동, 상가 1동, 12층)

■ 용 적 률: 169.7%

■ 건 폐 율: 18.5%

■ 세 대 수: 384세대

정비사업 추진현황

■ 시행주체: 삼성아파트 주택재건축정비사업 조합

■ 추진단계: 정비계획 변경

■ 안전진단: 2012. 09. 14 D등급 조건부 재건축











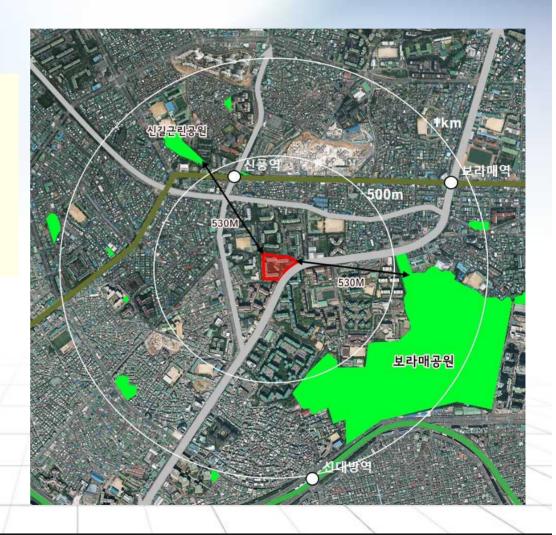




대상지 입지여건

공원·녹지 환경

- 북측으로 반경 530m내 신길 근린공원 입지 (도보거리 630m, 9분)
- 남동측으로 반경 530m내 보라매 근린공원 입지 (도보거리 670m 9분)





■ 상위계획

2025 도시 및 주거환경정비 기본계획(2015, 11,26)

■ 공원 및 녹지 확보기준 완화(도시공원법 기준 적용): 구역면적 5만m²미만 공원 및 녹지 의무면적 없음 세대당 2 m² 이상 → 구역면적 5만m²이상의 경우 세대당 2 m²이상

2010 기본계획

√구역면적 3ha기준의 공원 및 녹지 확보

구역면적 3ha이상인 경우

구역면적의 5% 또는 1세대당 2m²중에서 큰 값 이상을 확보

구역면적 3ha미만인 경우

1세대당 2m²이상 확보



2025 기본계획

✓ 구역면적 5ha기준의 공원 및 녹지 확보

변경기준

도시공원법 관련 기준에 따름

※ 기반시설(공원/녹지) 의무비율 완화추진

도시공원법 기준

5만m² 이상: 1세대당 2m² 또는 구역면 적의 5% 중 큰 면적 이상 확보

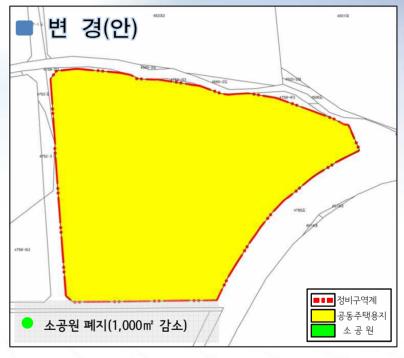




- 1. 토지이용계획 변경(안)
- 2. 정비계획 변경(안)
 - 3. 건축시설계획 변경(안)
- 4. 소형주택 확보계획 변경(안)
- 5. 건축계획 변경(안)

■ 토지이용 계획 변경(안)

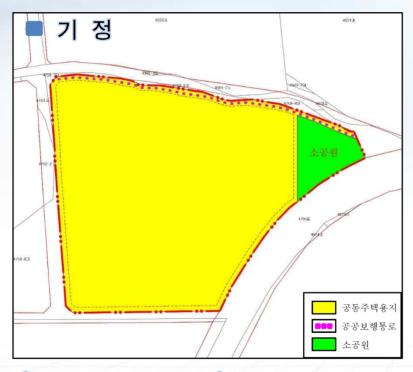




		S1 =1	면 적(㎡)				
	구분	명 칭	기 정	변 경	변경 후	구성비(%)	
-	 합 계		15,945	-	15,945	100.0	
-	정비기반시설	공원	1,000	감)1,000	-	_	
2	공동주택용지		14,945	증)1,000	15,945	100.0	



정비계획 변경(안)





- 허용용적률: 222,00%
- 정비계획용적률: 240.26%
- 예정법정용적률: 299,99%
- 최고높이(층수) : 68m(22층) 공개공지 :





- 기준용적률 : 210.00%
- 허용용적률: 222.00%
- 정비계획용적률: 220.00% ※ 소공원 폐지로 기부채납 0%
- 예정법정용적률 : 299.99%
- 최고높이(층수): 77m(25층)
 ※ 관계기관 협의 반영 (임대주택 45㎡이하 → 세대수 증가)
 - 공개공지: 1,000㎡ ※관계기관 협의 반영 (주민휴게공간 확보)



건축시설계획 변경(안)

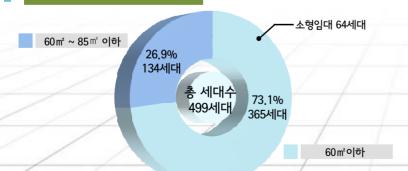
■ 기 정

가구 / 획지	주된용도	건폐율	용적	률(%)	최고높이
면적(㎡)	十七	(%)	정비계획	예정법적상한	(층/m)
14,945	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	240.26 이하	299.99 이하	22/68 0 ਰੋ\

건축물의 대지내 공지에 관한 계획

	• 여의대방로: 3m	-
건축한계선	여의대방로5길: 3~5m여의대방로3길: 4m대방천로14길: 3m	보도부속형 전면공지 설치
공개공지		-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

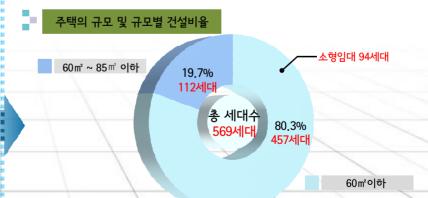


■ 변 경(안)

가구 / 획지	획지 근된용도 건폐율 용적률(%)		최고높이		
면적(㎡)	TOOL	(%)	정비계획	예정법적상한	(층/m)
15,945	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	220.00 이하	299.99 이하	25/77 이하

건축물의 대지내 공지에 관한 계획

	• 여의대방로: 3m	-
건축한계선	• 여의대방로5길: 3~5m	
	• 여의대방로3길: 4m	보도부속형 전면공지 설치
	• 대방천로14길: 3m	
공개공지	구역면적의 6.3%	이상(1,000㎡ 이상)





소형주택확보계획 변경(안)

● 기 정

용적률 증가분

59.73%(299.99% - 240.26%)

재건축
소형주택
의무면적

29.865%(59.73% × 0.5)

의무 연면적

4.463 ㎡ 이상(14,945 × 29.865%)

변경(안) 용적률 증가분
77.99%(299.99% - 220.00%)

재건축
소형주택
의무면적

9.00%(77.99% × 0.5)

의무 연면적

6,222.80㎡ 이상(15,945 × 39.00%)
기정대비 1,759㎡ 증가

재건축 소형주택 확보계획

세대수		세대규모(전용)	비고(연면적)		
계	64		4,493.76(m²)		
41형	32	41.34(m²)	1,838.40(m²)		
59형	32	59.98(m²)	2,655.36(m²)		

재건축 소형주택 확보계획

세대수		세대규모(전 용)	비고(연면적)
계	94(†30)	<u> </u>	6,222.8(m²)
45형	94	45,98(m²)	6,222.8(m²)



- ₩ 건축계획 변경(안)
 - 기 정



	전체	499세대 (분양435+임대64)				
	41 m ²		75세대	분양	43	
세	41111	36E 14 F		임대	32	
대 수	F0²	365세대	290세대	분양	258	
Ŷ	59m ²			임대	32	
	70m²	424111511	63	3세대		
	84m²	134세대	71세대			

■ 변 경(안)



	전체	569세대 (분양475+임대94)				
	39m²		54세대			
세	4 F	4 C 7 LICH	139세대	분양	45	
세 대 수	45 m ²	457세대 112세대		임대	94	
	59 m²		264세대			
	84 m ²					





04 향후 추진일정

1. 향후 추진일정

04 향후 추진일정

₩ 향후 추진일정

2018. 03.08 ~ 04.07 주민공람(30일) 2018. 04.영등포구 의회의견청취

2018. 05.(예정) 영등포구 →

서울시 결정(변경) 신청

()

>

~

2018. 07.(예정) 정비계획 변경 결정고시 (

2018. 06.(예정)

시 도시계획위원회 심의

※ 상위 일정은 인허가 협의 과정에서 변경 될 수 있습니다.



