

『삼성아파트 주택재건축사업 정비계획변경(안)』

- 구 의회 의견청취 -

2018. 04.

# Contents



## 01 사업의 개요

1. 사업의 개요
2. 2025도시및주거환경정비기본계획 수립 고시

## 02 대상지 여건분석

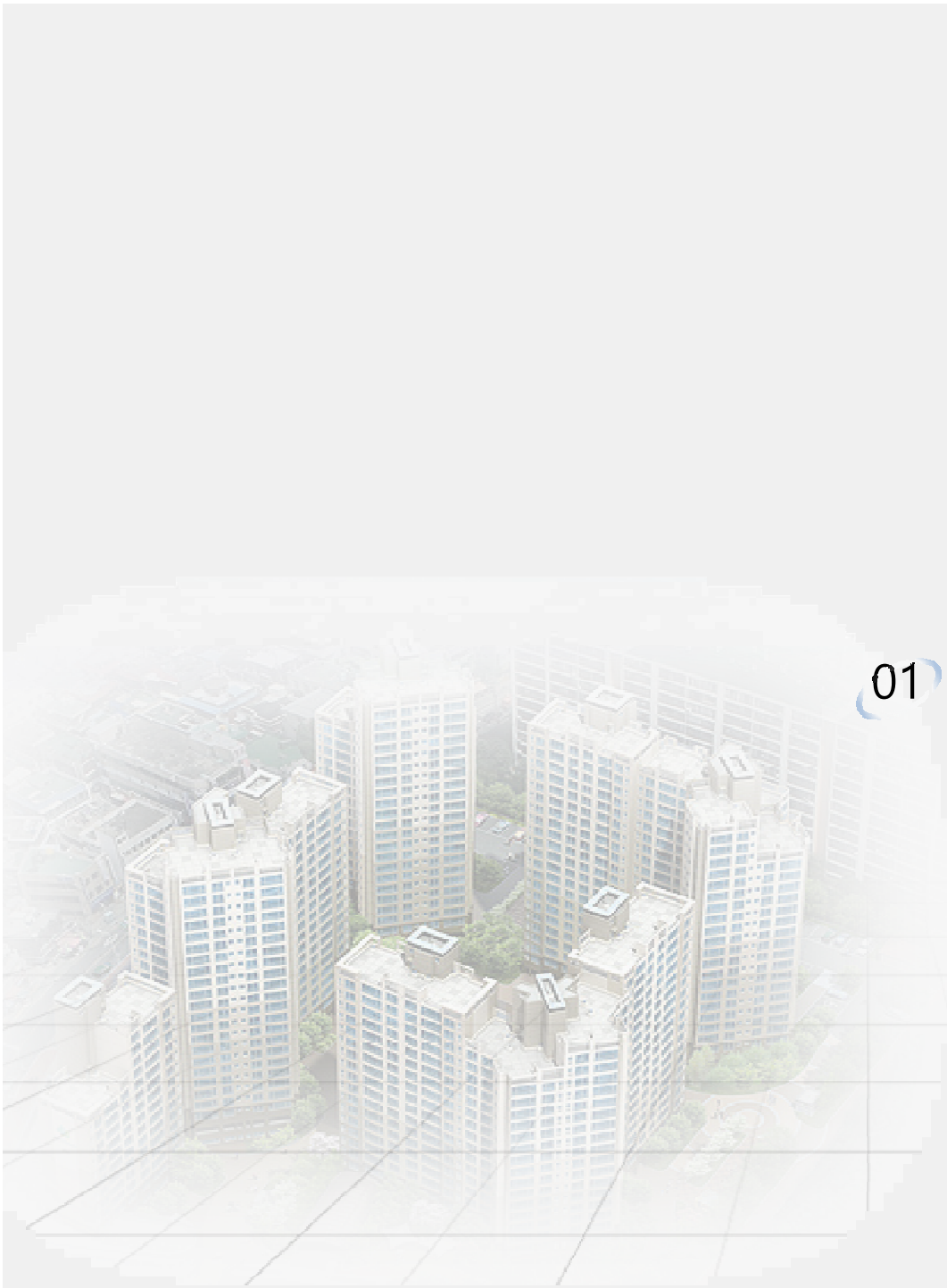
1. 대상지 현황
2. 대상지 입지여건
3. 상위계획

## 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

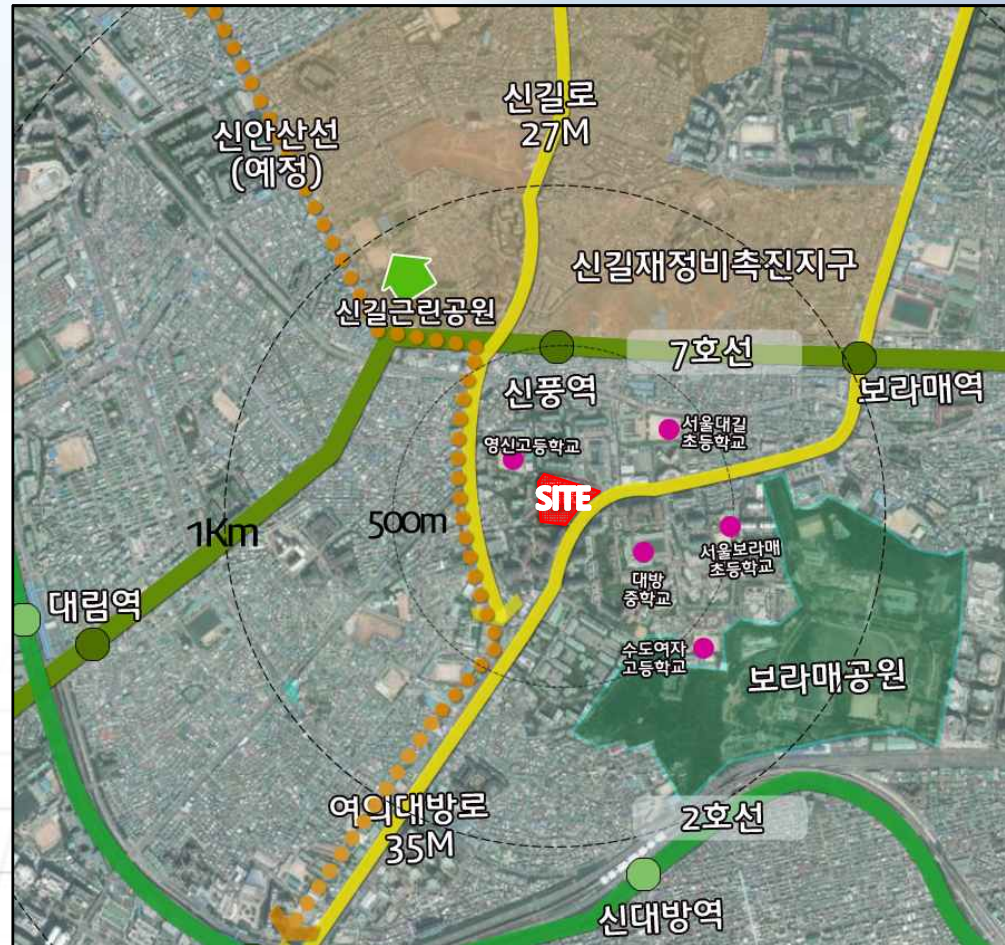
## 사업의 개요

### 변경 제안 사유

- 상위계획인 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(2015.11)에 의거 정비계획 상 공원·녹지 확보기준이 완화됨에 따라 기정 계획을 변화된 여건에 부합하도록 변경함으로써 계획의 실효성을 높이고자 함

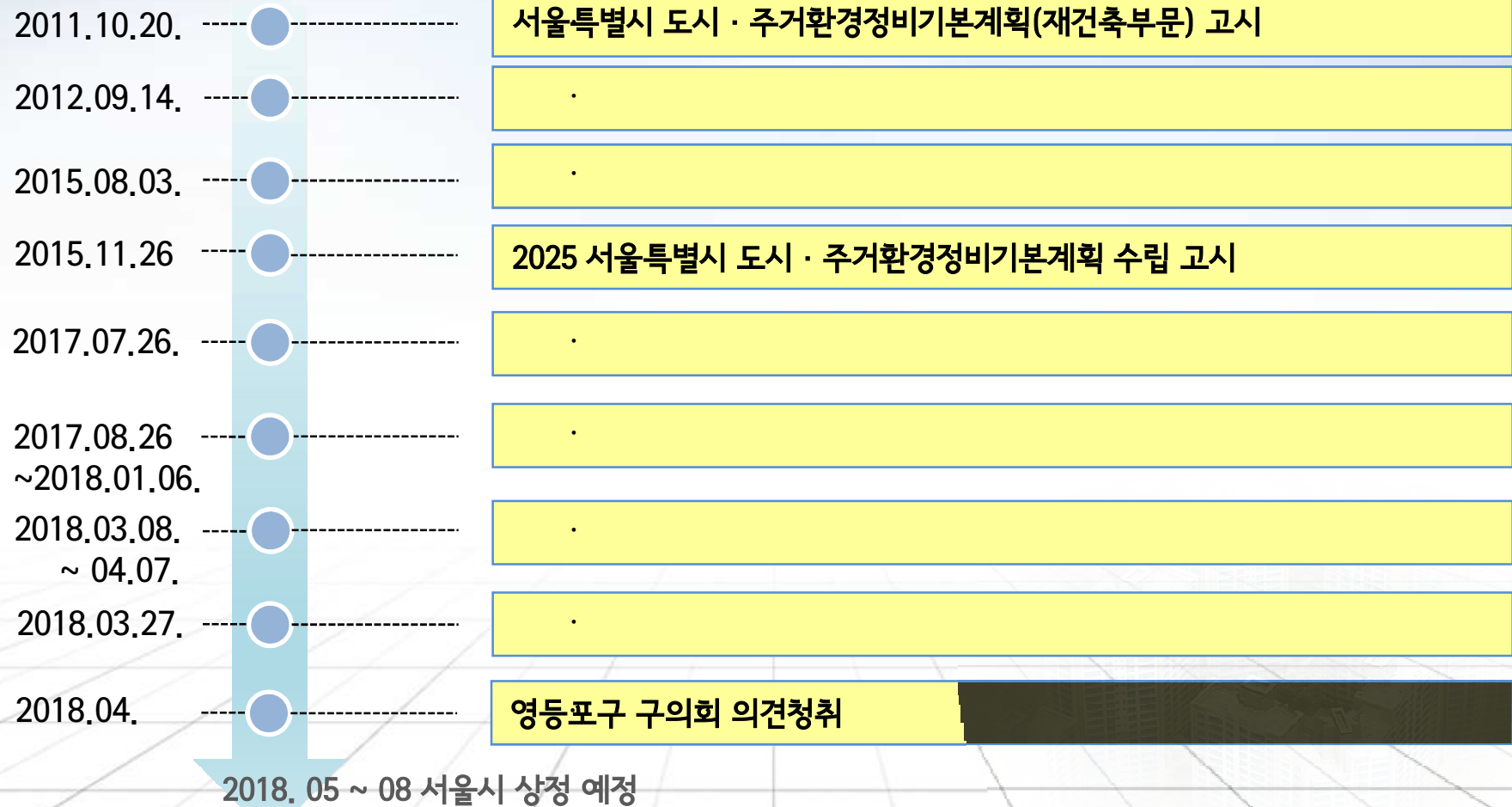
### 일반현황

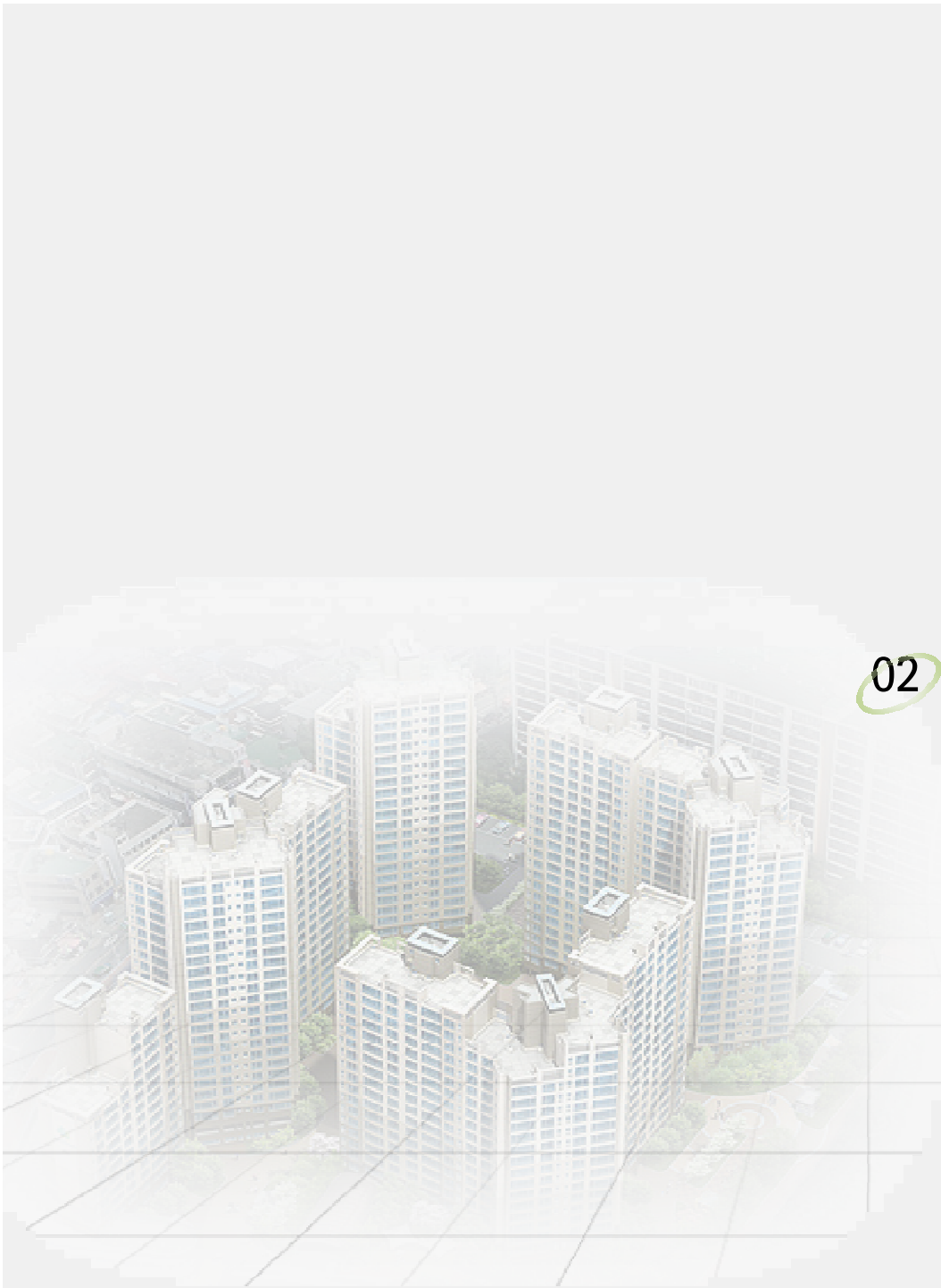
- 위치 : 영등포구 신길동 4759번지
- 면적 : 15,945㎡
- 용도지역 : 제3종일반주거지역
- 용도지구 : 중심지미관지구



# 01 사업의 개요

## 추진경위





## 02 대상지 여건분석

1. 대상지 현황
2. 대상지 입지여건
3. 상위계획

# 02 대상지 여건분석

## 대상지 현황

### 삼성아파트 현황

- 사용승인일 : 1984. 04
- 건축면적 : 2,944.0㎡
- 연면적 : 31,743.8㎡ (아파트 2동, 상가 1동, 12층)
- 용적률 : 169.7%
- 건폐율 : 18.5%
- 세대수 : 384세대

### 정비사업 추진현황

- 시행주체 : 삼성아파트 주택재건축정비사업 조합
- 추진단계 : 정비계획 변경
- 안전진단 : 2012. 09. 14 D등급 조건부 재건축



# 02 대상지 여건분석

## ■ 대상지 입지여건

### 공원·녹지 환경

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



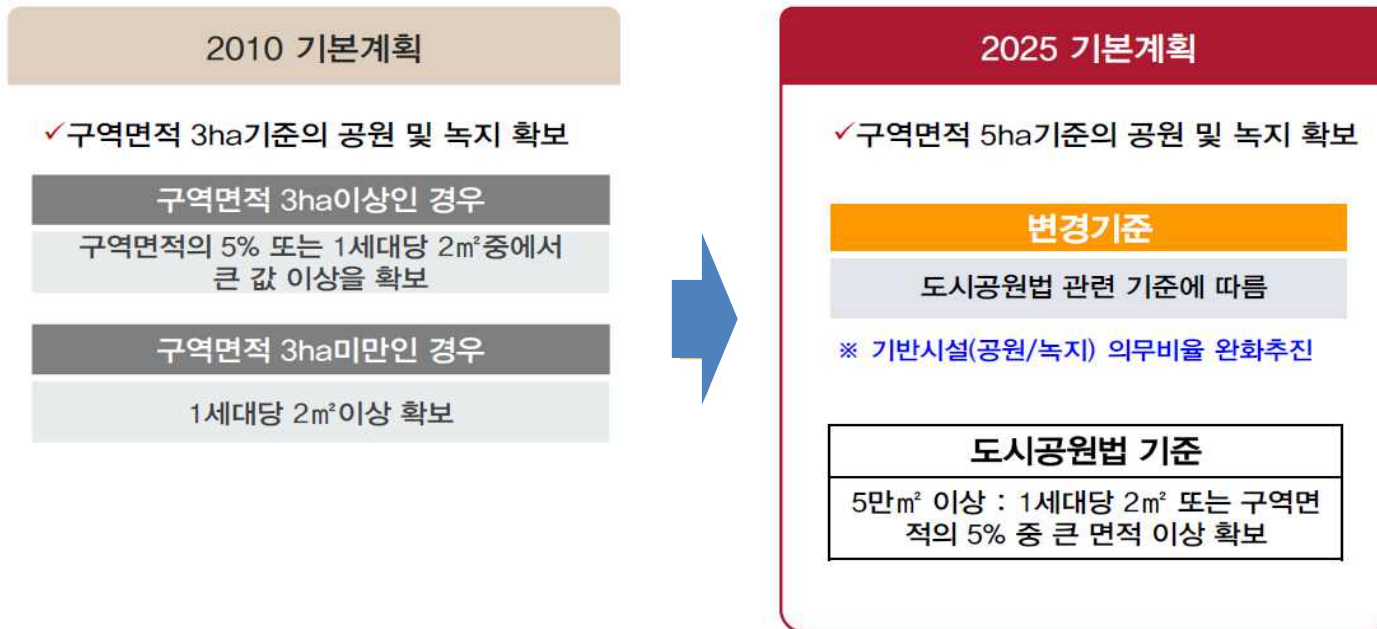



# 02 대상지 여건분석

## 상위계획

### 2025 도시 및 주거환경정비 기본계획(2015. 11.26)

- 공원 및 녹지 확보기준 완화(도시공원법 기준 적용) : 구역면적 5만㎡미만 공원 및 녹지 의무면적 없음  
세대당 2㎡ 이상 → 구역면적 5만㎡이상의 경우 세대당 2㎡이상



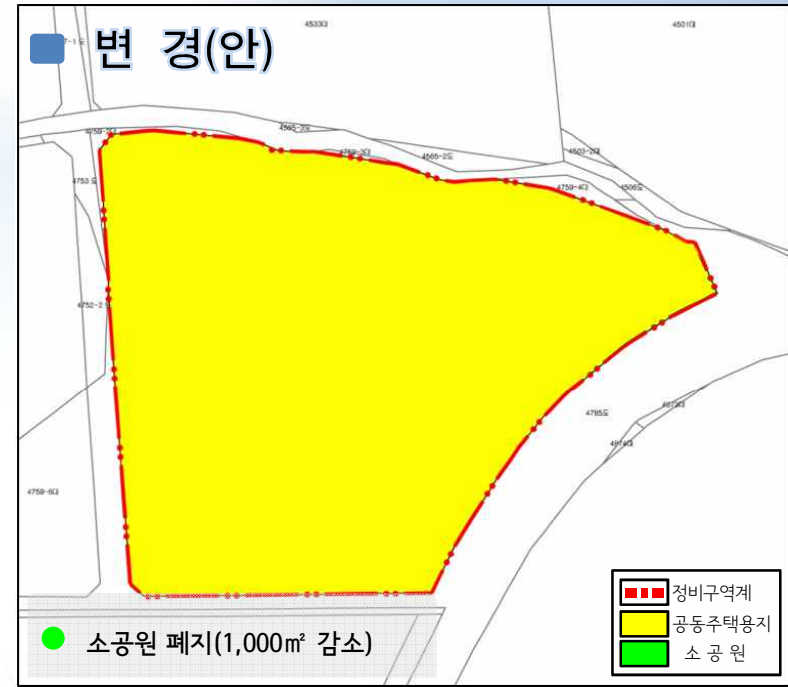
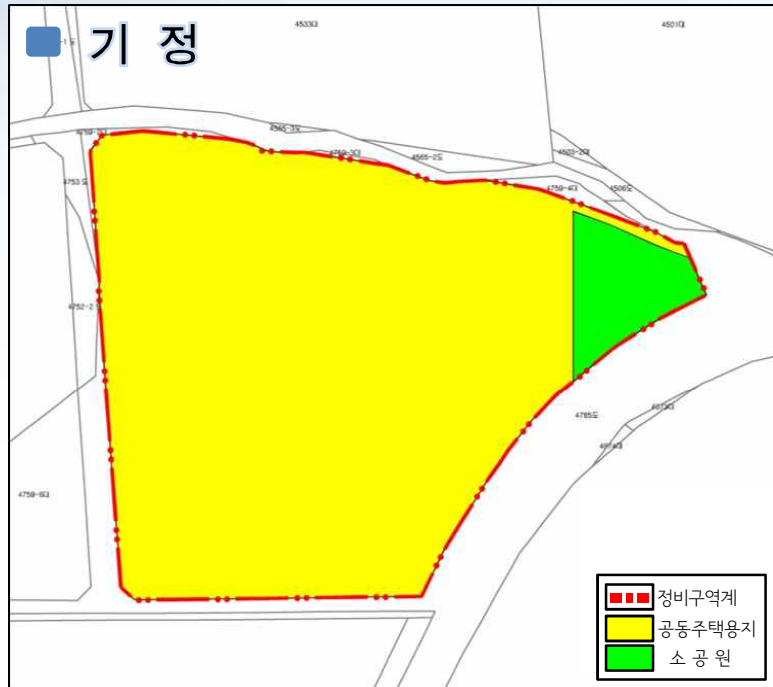


### 03 정비계획 결정 변경(안)

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

# 03 정비계획 결정 변경(안)

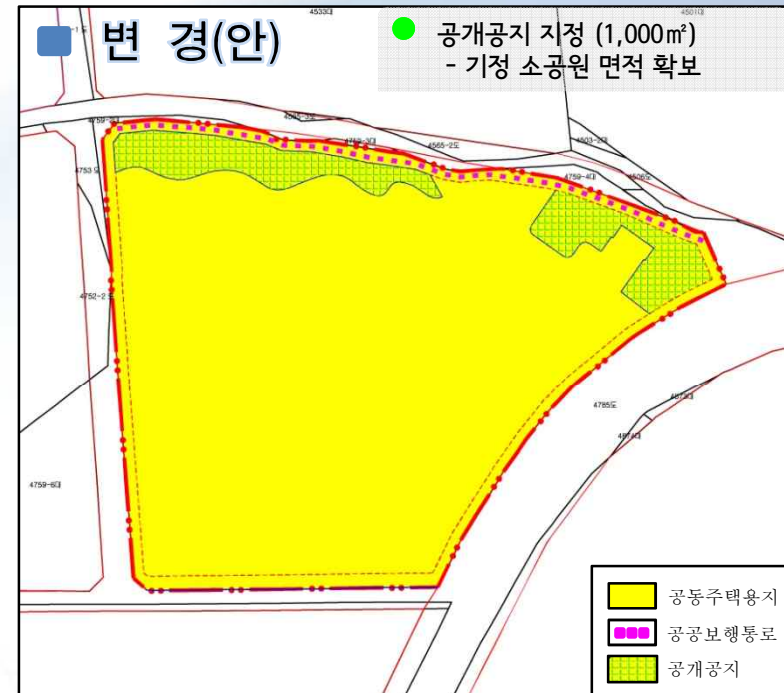
## 토지이용 계획 변경(안)



구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합계		15,945	-	15,945	100.0
정비기반시설	공원	1,000	감)1,000	-	-
	공동주택용지	14,945	증)1,000	15,945	100.0

# 03 정비계획 결정 변경(안)

## 정비계획 변경(안)



- 기준용적률 : 210.00%
- 허용용적률 : 222.00%
- 정비계획용적률 : 240.26%
- 예정법정용적률 : 299.99%
- 최고높이(층수) : 68m(22층)
- 공개공지 : -

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

# 03 정비계획 결정 변경(안)

## ■ 건축시설계획 변경(안)

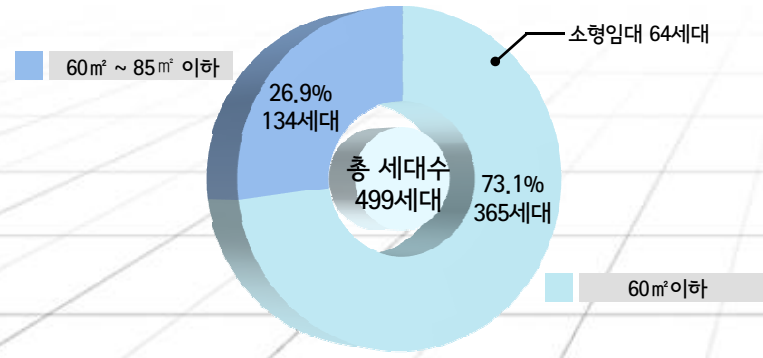
### ■ 기 정

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

■ 건축물의 대지내 공지에 관한 계획

건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>여의대방로: 3m</li> <li>여의대방로5길: 3~5m</li> <li>여의대방로3길: 4m</li> <li>대방천로14길: 3m</li> </ul>	-
공개공지		보도부속형 전면공지 설치

■ 주택의 규모 및 규모별 건설비율



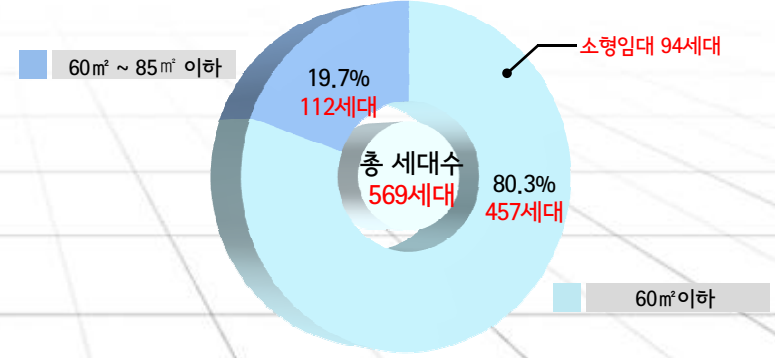
### ■ 변 경(안)

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

■ 건축물의 대지내 공지에 관한 계획

건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>여의대방로: 3m</li> <li>여의대방로5길: 3~5m</li> <li>여의대방로3길: 4m</li> <li>대방천로14길: 3m</li> </ul>	-
공개공지		구역면적의 6.3% 이상(1,000㎡ 이상)

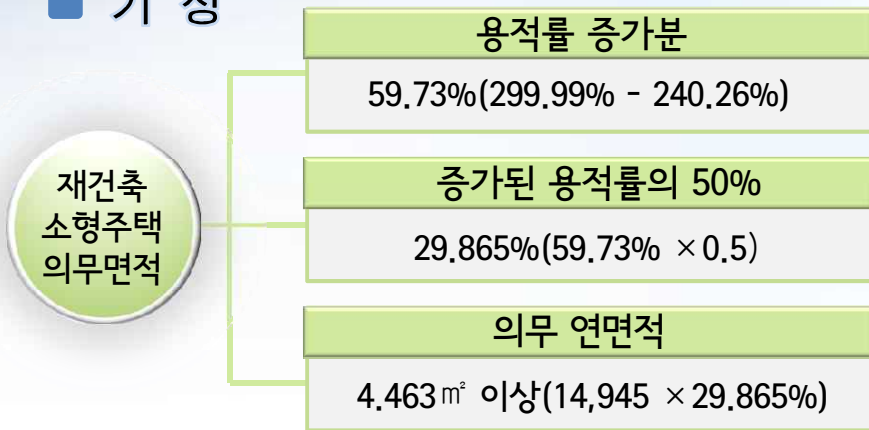
■ 주택의 규모 및 규모별 건설비율



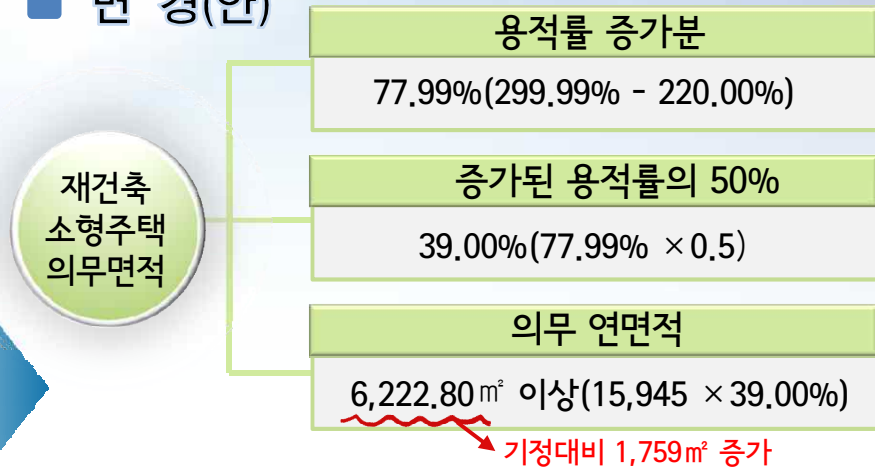
# 03 정비계획 결정 변경(안)

## ■ 소형주택확보계획 변경(안)

### ■ 기 정



### ■ 변 경(안)



### 재건축 소형주택 확보계획

세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
계	64	-
41형	32	41.34(㎡)
59형	32	59.98(㎡)

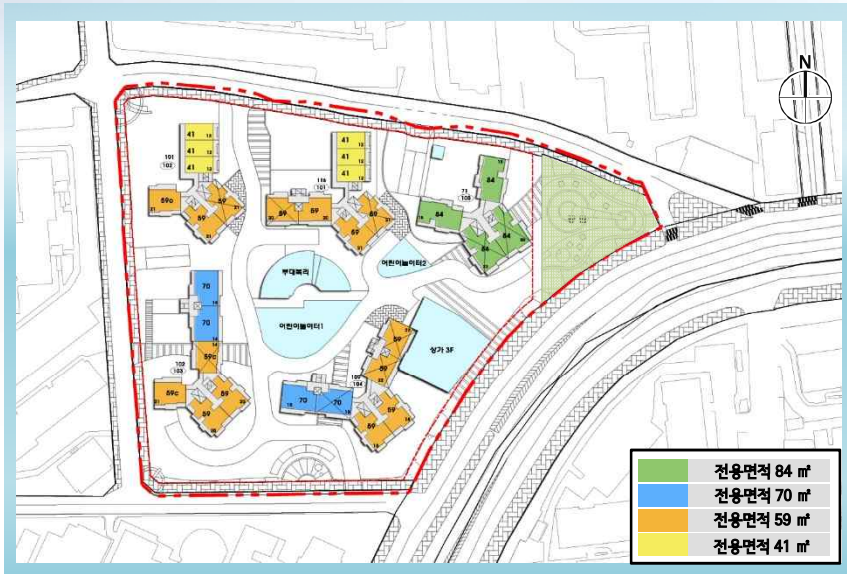
### 재건축 소형주택 확보계획

세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
계	94(↑30)	-
45형	94	45.98(㎡)

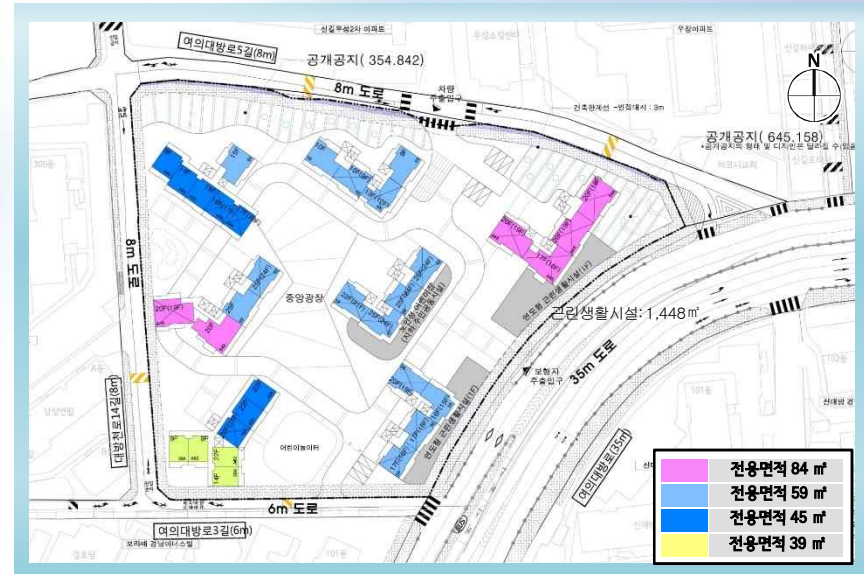
# 03 정비계획 결정 변경(안)

## ■ 건축계획 변경(안)

### ■ 기 정



### ■ 변 경(안)



세대 수	전체		499세대 (분양435+임대64)			
	41㎡	365세대	75세대	분양	43	
	59㎡			임대	32	
	70㎡	134세대	290세대	분양	258	
				임대	32	
	84㎡			63세대		
			71세대			

세대 수	전체		569세대 (분양475+임대94)			
	39㎡	457세대	54세대			
	45㎡			139세대	분양	45
	59㎡	264세대	임대		94	
	84㎡				112세대	
				112세대		



## 04 향후 추진일정

### 1. 향후 추진일정



# 04 향후 추진일정

## ■ 향후 추진일정



※ 상위 일정은 인허가 협의 과정에서 변경 될 수 있습니다.



감사합니다.