

서울특별시 송파구 고시 제2021-253호

가락프라자아파트 주택재건축 정비구역 및 정비계획/
지구단위계획 변경결정(경미한 사항) 및 지형도면
오기 정정을 위한 변경 고시

서울특별시 고시 제2017-265호(2017.07.20.)로 정비구역지정 및 정비계획 결정되고 지형도면 고시된 서울특별시 송파구 문정로 125(가락동 199) 가락프라자아파트 주택재건축정비사업 시행을 위하여, 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조에 의거 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조 및 제51조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(경미한 변경) 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 송파구 고시 제2020-122호(2020.10.29.)로 고시하였으나, 고시문에 오기 등이 발견되어 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조제1항에 의거하여 ‘단순 착오에 따른 정정을 위한 변경 건’으로 다음과 같이 변경 고시합니다.

2021년 12월 16일

송 파 구 청 장

■ 오기 정정사항

연번	변 경 내 용
1	건축시설계획(변경) 중 용적률 243.63%, 299.86% 이하를 250%, 299.91% 이하로 정정함.
2	건축시설계획(변경) 중 해발고도 175m 이하를 152m 이하로 정정함.
3	법적상한용적률에 따른 임대주택의 건설에 관한 계획(변경) 중 전용면적 45.0㎡의 세대수를 92에서 64로 정정함.

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	가락프라자아파트 주택재건축정비사업	송파구 문정로 125(가락동 199)	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	상가제척에 따른 구역변경 정비사업 명칭변경

※ 변경사유 : 상가제척에 따른 구역변경

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,120.0	증) 1.0	4,121.0	9.0	
	도로	620.0	-	620.0	1.4	
	연결녹지	3,500.0	증) 1.0	3,501.0	7.6	
획 지	소계	43,687.4	감) 2,000.0	41,687.4	91.0	
	획지1	43,687.4	감) 2,000.0	41,687.4	91.0	공동주택

※ 변경사유 : 상가제척에 따른 구역변경 및 세대수 증가에 따른 녹지 면적 확보

3. 용도지역 결정 조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100.0	
제3종일반주거지역	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100.0	

※ 변경사유 : 상가제척에 따른 구역변경으로 인한 면적 변경으로 용도지역은 변경 없음

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2		11~20 (3)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	동남로14길

※ ()는 대상지내 폭원, 연장임

나. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	가락동 199	3,500	증) 1.0	3,501	17.07.20	조성후 기부채납

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	녹지	연결녹지	가락동 199	증)1㎡	주택재건축정비사업에 따른 녹지 확보 및 세대수 증가에 따른 면적 증가

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	근린생활 시설	도면 참조	3,000	감) 3,000	-	-
	관리 사무소	"	300	-	300	주택건설기준등에 관한 규정 제28조 50세대이상의 경우, $10+(\text{세대수}-50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 그 면적 이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능 $10+(1,167-50) \times 0.05=65.85\text{㎡}$
	주민공동 시설	"	6,795	증) 473	7,275	서울시 주택조례 제8조의4 1000세대 이상의 경우, $500+(\text{세대수} \times 2.0) \times 1.25$ 이상 확보 $500+(1,167 \times 2.0) \times 1.25=3,417.5\text{㎡}$ 이상의 면적은 경로당, 어린이놀이터, 어 린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 각 시설별로 전용되는 면적의 합으로 산정함.
	경로당	"	380	-	380	서울시 주택조례 별표1 1,000~1,500세대미만 : 375㎡이상
	어린이 놀이터	"	1,400	-	1,400	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 150세대이상의 경우 설치
	어린이집	"	600	감) 20	580	서울시 주택조례 별표1 1,000~1,500세대미만 : 580㎡이상
	주민운동 시설	"	-	증) 500	500	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 500세대이상의 경우 설치
	주민공동시설 (지하층)	"	4,195	-	4,195	사랑방, 회의실, 다목적실 등
	작은 도서관	"	220	-	220	서울시 주택조례 별표1 1,000~1,500세대미만 : 203㎡이상 건물 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 불포함

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에
적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 건축계획 변경으로 인한 시설별 면적 변경

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가락프라자	47,807.4	획지1	43,687.4	송파구 문정로 125 (가락동 199)	13	-	-	13	-	
변경	아파트 주택재건축 정비구역	45,808.4		41,687.4		12	-	-	12	-	

※ 상가제적으로 인한 구역내 정비건축물 동수 변경

7. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	가락프라자	47,807.4	획지1	43,687.4	송파구 문정로 125 (가락동 199)	공동주택 및 부대시설	50% 이하	250% 이하	299.91% 이하	해발고도 152m이하	
변경	주택재건축 정비구역	45,808.4		41,687.4				(오기 정정)	(오기 정정)	/최고 35층이하 (오기정정)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)	■ 주택공급계획 : 1,167세대					
	■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시 정비법 제54조)					
	건립규모		기정	증감	변경	비율
	합 계		1,166	증) 1	1,167	100.0
	85㎡이하	60㎡이하	404 (158)	감) 100 (감 12)	304 (146)	26.0
60㎡초과~ 85㎡이하		454	증) 199	653	56.0	
85㎡초과		308	감) 98	210	18.0	
※ ()는 소형주택 내용임 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상						
심의완화 사항 (변경없음)	■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - (기정) 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.91%)					
건축물의 건축선 등에 관한 계획 (변경없음)	■ 건축한계선 지정 - 대상지 북서측(동남로14길), 북동측(동남로18길) : 3m - 대상지 남동측(문정로), 남서측(동남로14길) : 6m					

■ 용적률 계획(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반 시설	신설 정비기반시 설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되 는 기존 기반시설 국, 공유지
	47,807.4㎡	43,687.4㎡	4,120.0㎡	-	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국 공유지 • 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 4,120.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,120.0㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				「2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 16% = 226% • 인센티브 = 16% [에너지효율등급 2, 녹색최우수(8%) + 신재생 에너지 15~20%(2%) + 지능형건축물 4(6%)]				
상한용적률	- 상한용적률 = 250% - 허용용적률 × (1+1.3α) = 226% × (1+1.3×0.094306) = 253.7%				
	* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,121.0㎡ / 43,687.4㎡ = 0.094306				
법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 299.91%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기 본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기 반시설	신설 정비기반시 설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기 존 기반시설 국,공유지
	45,808.4㎡	41,687.4㎡	4,121.0㎡	-	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국 공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 4,121.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,121.0㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계 획」 및 「서울시 녹색건 축물 설계 기준」 (2019. 2.24.)
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 12% = 222% • 인센티브 = 12% [에너지효율등급 1, 녹색최우수(6%) + 지 능형건축물 4(6%)]				
상한용적률	- 상한용적률 = 250% - 허용용적률 × (1+1.3a) = 222% × (1+1.3×0.098854) = 250.53%				
	* a = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,121.1㎡ / 41,687.4㎡ = 0.098854				
법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 299.91%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기 본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 임대주택 건설 계획(해당 없음)

나) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.91% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250.00%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.91\% - 250.00\% = 49.91\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.91\% \times 0.5 = 24.955\%$ $43,687.4\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 24.955\% = 10,902.19\text{㎡}$				
	의무 연면적	10,902.19㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.00㎡	66.20㎡	92	6,090.40㎡	획지1
		49.00㎡	73.32㎡	66	4,839.12㎡	
		합 계		158	10,929.52㎡	> 10,902.19㎡

<변경>

계획 기준		•소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.91% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250.00%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.91\% - 250.00\% = 49.91\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.91\% \times 0.5 = 24.955\%$ $41,687.4\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 24.955\% = 10,403.09\text{㎡}$				
	의무 연면적	10,403.09㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.00㎡	66.20㎡	64(오기정정)	4,236.80㎡	획지1
		49.00㎡	72.32㎡	60	4,339.20㎡	
		59.00㎡	83.32㎡	22	1,833.04㎡	
		합 계		146	10,409.04㎡	> 10,403.09㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시 경관	• 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편의 및 휴식공간이 되도록 계획 • 사업대상지 경계부의 녹지대는 외부에서의 시각적 경관을 고려하여 조화된 수림대 형성 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조경 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화	—
환경 보전	• 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화	

구분	계획내용	비고
	- 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 - 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	
재난 방지	- 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 - 지구내 자연지반을 최대한화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 - 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 - 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행	-

나. 환경성 검토결과

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	○ 생태면적률 30.07% 확보	○ 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지, 틈새투수포장 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	○ 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	○ 공원 및 녹지계획에 반영
3. 지형변동	절성토비율2 0%미만	○ 옹벽 설치계획 없음	○ 지형에 준응한 부지정지 계획 수립
	지형변동 30% 미만	○ 6m이상의 절성토 계획 없음	○ 지형에 준응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	○ 개별비오톱유형평가는 평가 제외 등급 ○ 비오톱유형평가 4등급 지역	○ 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	○ Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	○ 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 일부 불만족
6. 바람 및 미기 후	바람길 확보	○ 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	○ 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
7. 에너지	에너지절약계획 수립	○ 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	○ 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급
	신재생에너지 사용	○ 신·재생에너지 도입 검토	○ 절약형 단지 · 건축물 설계 기법을 최대한 반영
8. 경관	Skyline보전	○ 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	○ 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	조망권 확보	○ 주변 탄천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	○ 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
9. 휴식 및 여유 공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○ 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	○ 공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○ 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	○ 보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보
11. 소음 및 진동	소음 · 진동기준	○ 공사시 공사장비 소음 발생 ○ 운영시 도로교통소음 발생	○ 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 ○ 복층유리, 녹지공간 조성
12. 폐기물	폐기물 처리	○ 공사시 및 운영시 건설·생활·지정 폐기물 및 분뇨 발생	○ 분리수거 및 재활용 ○ 구 처리체계와 연계처리

9. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	재건축사업	구역지정 후 4년 이내	가락프라자아파트 재건축사업 조합	672	1,166	494	-
변경					1,167	495	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

- 대상지와 가장 가까운 교육시설은 송파중학교, 문정 초·중학교로 최소

300m이상 거리에 있음.

구분		계획 내용	비고													
	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보														
	공사시	■ 생활소음·진동의 규제 - 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 생활소음·진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준<table><tr><td>구분</td><td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>주간 (07:00~18:00)</td><td>야간 (22:00~05:00)</td></tr><tr><td>주거지역 내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></table> • 주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] • 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지 경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준<table><tr><td>구분</td><td>주간 (06:00~22:00)</td><td>심야 (22:00~06:00)</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></table> 주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] ■ 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 · 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지대책 · 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 · 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임 교육환경 보호	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하
구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)													
주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

구 분	내 용
공동주택 주·부 출입구	• 단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치 • 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치 • 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
주동출입구	• 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 • 경비실이 없는 주동에서는 자동 방범키와 CCTV 설치
경비실	• 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 • 방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 • 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 선정
경계부	• 공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등으로 거주자의 영역감 증진 • 단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용공간 등의 표지판 설치 • 단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치
건축물	• 편복도 방향 창문에는 방범창과 안전잠금장치 등으로 외부침입 대비 • 외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 벽면 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복 리시설	• 어린이 놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV 설치 • 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리
주차장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥가 벽면을 규칙적으로 배치 • 지하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치 • 방문자 주차장 별도 설치·운영 • 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승강기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획 • 정전 시 비상조명의 경우 램프중심으로부터 2미터 이상 조도가 1Lux 이상으로 하고 정전 시 30분 이상 규정된 조도를 유지할 수 있는 축전지를 설치 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치

복도 및 계단	- 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치 - 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기의 창문 설치
조경	- 주동 앞 정원의 관목은 주거침입에 이용되지 않도록 주종과 주된 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재 및 관리 - 지하주차장 출입구 좌우 3미터 구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양 - 조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재
벤치 및 파고라	유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	가락프라자아파트 주택재건축정비사업	송파구 문정로 125(가락동 199)	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100	상가제척에 따른 구역변경 정비사업 명칭변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100.0	
제3종일반주거지역	47,807.4	감) 1,999.0	45,808.4	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2		11~20 (3)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	동남로14길

※ ()는 대상지내 폭원, 연장임

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	가락동 199	3,500	증) 1.0	3,501	17.07.20	조성후 기부채납

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	녹지	연결녹지	가락동 199	증) 1㎡	주택재건축정비사업에 따른 녹지 확보 및 세대수 증가에 따른 면적 증가

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	획지1	43,687.4	감) 2,000.0	41,687.4	91.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	지정용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 226% 상한용적률 250.00% 법적상한용적률 299.91%
변경	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 222% 상한용적률 250.00% 법적상한용적률 299.91%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
기정	에너지효율인증 2등급 녹색건축물인증 최우수 8%	지능형건축물 4등급 6%	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과 2%	총 16%
변경	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 최우수 6%	지능형건축물 4등급 6%	-	총 12%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	24%	49.91%	총 73.91%
변경	28%	49.91%	총 77.91%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 북서측(동남로14길) ■ 북동측(동남로18길)	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 남동측(문정로) ■ 남서측(동남로14길)	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면 도로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 각각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	-	■ 북동측 동남로 18길, 남서측 동남로14길 변으로 차량진출입구 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ■ 주변 건물과 조화를 유지 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부외관	■ 1층 개구부 높이 통일
재료 및 색채	■ 반사성 재료 사용 금지 ■ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ■ 원색계역 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ■ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 대상지 동서방향	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ■ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 북동측 동남로18길 ■ 남동측 문정로 ■ 남서측 동남로14길	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 보도형 전면공지로 조성
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 문정로와 연결녹지를 연결하는 공공보행통로 1개소 지정 - 위치 및 폭원 : 단지내 폭원 6m 이상

2) 환경관리계획

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	○ 생태면적률 30.07% 확보	○ 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지, 틈새투수포장 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	○ 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	○ 공원 및 녹지계획에 반영
3. 지형변동	절성토비율20% 미만	○ 옹벽 설치계획 없음	○ 지형에 준응한 부지정지 계획 수립
	지형변동 30%미만	○ 6m이상의 절·성토 계획 없음	○ 지형에 준응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	○ 개별비오톱유형평가는 평가 제외 등급 ○ 비오톱유형평가 4등급 지역	○ 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	○ Sanalyst를 이용하여 일조 시간 및 일영범위 해석	○ 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 일부 불만족
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	○ 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치
7. 에너지	에너지절약계획 수립	○ 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	○ 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
	신재생에너지 사용	○ 신·재생에너지 도입 검토	○ 절약형 단지 · 건축물 설계 기법을 최대한 반영
8. 경관	Skyline보전	○ 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	○ 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	조망권 확보	○ 주변 탄전, 아시아공원에서 시물레이션 실시	○ 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
9. 휴식 및 여유 공간	휴식 · 여가공간 최대확보	○ 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	○ 공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○ 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	○ 보차 분리포장 등 보행자 전용 공간 확보
11. 소음 및 진동	소음 · 진동기준	○ 공사시 공사장비 소음 발생 ○ 운영시 도로교통소음 발생	○ 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 ○ 복층유리, 녹지공간 조성
12. 폐기물	폐기물 처리	○ 공사시 및 운영시 건설·생활·지정 폐기물 및 분뇨 발생	○ 분리수거 및 재활용 ○ 구 처리체계와 연계처리

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대 주택	소형 주택	전체세대 수대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,167	100.0	146	-	146	12.5	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	192	16.5	124	-	124	10.6	84.9	84.9
50㎡초과~60㎡이하	112	9.6	22	-	22	1.9	15.1	15.1
60㎡초과~85㎡이하	653	56.0	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	210	18.0	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 생략

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거사업과(☎02-2147-2904)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.