

서울특별시 송파구 고시 제2023-64호

가락프라자아파트 주택재건축 정비구역 및 정비계획/
지구단위계획 변경결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2017-265호(2017.07.20.)로 정비구역지정 및 정비계획 결정, 지형도면 고시되고 송파구고시 제2020-122호(2020.03.28.)로 결정(경미한 변경)된 가락프라자아파트 주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 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) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 4월 20일

송 파 구 청 장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	가락프라자아파트 주택재건축사업	송파구 문정로 125 (가락동 199)	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	-

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

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

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,121.0	증) 1.6	4,122.6	9.0	
	도로	620.0	감) 0.2	619.8	1.4	
	연결녹지	3,501.0	증) 1.8	3,502.8	7.6	
획 지	소계	41,687.4	감) 1.2	41,686.2	91.0	
	획지1	41,687.4	감) 1.2	41,686.2	91.0	공동주택

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

3. 용도지역 결정 조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100.0	
제3종일반주거지역	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100.0	

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

4. 정비기반시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1		11~20 (3)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	동남로 14길

※ ()는 대상지와 접한 부분의 폭원 연장임

나. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	녹지	연결녹지	가락동 199	3,501.0	증) 1.8	3,502.8	17.07.20	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	녹지	연결녹지	가락동 199	3,501.0㎡ → 3,508.8㎡ 증) 1.8㎡	측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

- 이하 여백 -

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공 동 이 용 시 설	관리사무소	"	300	감) 68.6	231.4	- 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 - $10+(1,068-50) \times 0.05=60.9\text{㎡}$
	주민공동 시설	"	7,275	증) 473	10,906.4	- 서울시 주택조례 제8조의4 - 1000세대 이상의 경우, $500+(\text{세대수} \times 2.0) \times 1.25$ 이상 확보 - $500+(1,068 \times 2.0) \times 1.25=3,295\text{㎡}$ - 이상의 면적은 경로당, 어린이놀이터, 어 린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 각 시설별로 전용되는 면적의 합으로 산정함.
	경로당	"	380	증) 7.6	387.6	- 주민공동시설 설치 총량제 가이드라인 (국토교통부 '13.07) - 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적-$50\text{㎡}+ (1,068 \times 0.1\text{㎡})=156.8\text{㎡}$
	어린이 놀이터	"	1,400	감) 75.4	1,324.6	- 주민공동시설 설치 총량제 가이드라인 (국토교통부 '13.07) - 1,000세대이상 : 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 - $500\text{㎡}+(1,068 \times 0.7)=1,247.6\text{㎡}$
	어린이집	"	580	증) 230.8	810.8	- 서울시 주택조례 별표1 - 1,000~1,500세대미만 : 580㎡이상
	주민운동시설	"	500	-	500.0	- 주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 - 500세대이상의 경우 설치
	주민커뮤니티 (지하층)	"	4,195	감) 1,782.6	2,412.4	- 사랑방, 회의실, 다목적실 등
	작은도서관/ 청소년공부방	"	220	증) 163.8	383.8	- 서울시 주택조례 별표1 - 1,000~1,500세대미만 : 203㎡이상 - 건물 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 불포함
	세대창고(지하층)	"	-	증) 3,959.2	3,959.2	-
	지역문화센터 외	"	-	증) 764.7	764.7	-
	지역커뮤니티	"	-	증) 177.6	177.6	-
	다함께돌봄센 터	"	-	증) 185.7	185.7	- 주택건설기준등에관한 규정 제55조의2 - 500세대이상의 경우 설치

※ 지역문화센터 및 지역커뮤니티 시설은 「특별건축구역 공동주택 커뮤니티시설 설계지침(13. 06.)」
 을 반영하여 계획함

※ 다함께돌봄센터는 개정된 「주택건설기준등에관한 규정 제55조의2(21. 01. 12.)」를 반영하여 계획함

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 아파트	45,808.4	획지1	41,687.4	송파구 문정로 125(가락동 199)	12	-	-	12	-	
변경	주택재건축 정비구역	45,808.8		41,686.2							

※ 측량성과 반영에 따른 면적 변경임.

7. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층 수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기정	가락프라자 아파트	45,808.4	획지1	41,687.4	송파구 문정로 125(가락동 199)	공동주 택 및 부대시 설	50% 이하	250% 이하	299.91 % 이하	해발고도 152m이하 /최고 35층이하	
변경	주택재건축 정비구역	45,808.8		41,686.2							

주택의 규모
및
규모별
건설비율
(변경)

■ 주택공급계획 : (기정)1,167세대 → (변경)1,068세대 (감 99세대)

■ 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		기정	증감	변경	비율
합 계		1,167 (146)	감) 99 (감 31)	1,068 (115)	100.0
85㎡이하	60㎡이하	304 (146)	감) 180 (감 92)	124 (54)	11.6
	60㎡초과~ 85㎡이하	653	증) 136 (증 61)	517 (61)	48.4
	85㎡초과	210	증) 217	427	40.0

※ ()는 소형주택 내용임

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.02%

- ()는 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택 내용임

심의완화 사항
(변경없음)■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률(250.0%) → 법적상한용적률(299.91%)건축물의 건축선
등에 관한 계획
(변경없음)■ 건축한계선 지정
- 대상지 북서측(동남로14길), 북동측(동남로18길) : 3m
- 대상지 남동측(문정로), 남서측(동남로14길) : 6m기타사항
(변경없음)■ 공공보행통로
- 단지중앙부 6m 이상

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용						비 고
토지이용계획(변경)	구분	계(구역면적)	획지(공동주택)	계획정비기반시설	계획정비기반시설내 국·공유지	용도 폐지되는 국·공유지	
	기정	45,808.4㎡	41,687.4㎡	4,121.0㎡	-	-	
	변경	45,808.8㎡	41,686.2㎡	4,122.6㎡			
공공시설부지 제공면적(변경)	■기정 - 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 국·공유지 및 개별 획지면적 = 4,121.0㎡ - 0㎡ = 4,121.0㎡ ■변경 - 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 국·공유지 및 개별 획지면적 = 4,122.6㎡ - 0㎡ = 4,122.6㎡						
허용용적률(변경없음)	- 적용인센티브						
	구 분		인센티브 용적률		비 고		
	합 계		12%		최대 20%		
	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급		6%				
	지능형건축물 4등급		6%				
	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 12% = 222%						
정비계획용적률(변경)	■기정 - 정비계획용적률 = 250% - 허용용적률 × (1+1.3α) = 222% × (1+1.3×0.098854) = 250.5% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,121.0㎡ / 41,687.4㎡ = 0.098854 ■변경 - 정비계획용적률 = 250% - 허용용적률 × (1+1.3α) = 222% × (1+1.3×0.098896) = 250.5% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,122.6㎡ / 41,686.2㎡ = 0.098896						
법적상한용적률(변경없음)	299.91%						
소형주택건립용적률(변경없음)	24.955% (299.91% - 250.0% = 49.91%) × 0.5						

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요 시 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 국민주택 규모이하의 주택으로 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				
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㎡	92	4,236.80㎡	획지1
		49.00㎡	73.32㎡	60	4,339.20㎡	
		59.00㎡	83.32㎡	22	1,833.04㎡	
		합 계		146	10,409.04㎡	> 10403.09㎡

<변경>

계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.91% 이하				
상한용적률		250.00%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.91\% - 250.00\% = 49.91\%$				
	증가된 용적률 의 50%	$49.91\% \times 0.5 = 24.955\%$ $41,686.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.955\% = 10,402.79\text{m}^2$				
	의무 연면적	10,402.79 m^2 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.94 m^2	79.39 m^2	28	2,222.98 m^2	획지1
		59.91 m^2	80.58 m^2	26	2,095.28 m^2	
		74.93 m^2	98.94 m^2	37	3,660.99 m^2	
		74.90 m^2	98.77 m^2	20	1,975.46 m^2	
		84.99 m^2	112.05 m^2	2	224.11 m^2	
		84.94 m^2	112.15 m^2	2	224.31 m^2	
		합 계		115	10,403.13 m^2	> 10,402.79 m^2

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	

구분	계획내용	비고
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 - 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 최대화하고 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

구분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적 율	30%	○ 생태면적률 30.07% 확보	○ 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지, 틈새투수포장 반영
2. 녹지네트 워크	녹지평가표1	○ 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	○ 공원 및 녹지계획에 반영
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○ 옹벽 설치계획 없음	○ 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
	지형변동 30% 미만	○ 6m이상의 절·성토 계획 없음	○ 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	○ 개별비오톱유형평가는 평가제외 등급 ○ 비오톱유형평가 4등급 지역	○ 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	○ Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	○ 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 일부 불만족

구분	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	○ 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
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 단천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	○ 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
9. 휴식 및 여유허공간	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 소음 진동관리지침 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	1,167	495	-
변경					1,068	396	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

- 대상지와 가장 가까운 교육시설은 송파중학교, 문정 초·중학교로 최소 300m이상 거리에 있음.

구분		계획내용	비고													
교육환경 보호	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 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 border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th><th>주간 (07:00~18:00)</th><th>야간 (22:00~05:00)</th></tr></thead><tbody><tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr></tbody></table> · 주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] · 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함 - 생활진동 규제기준 <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>주간 (06:00~22:00)</th><th>심야 (22:00~06:00)</th></tr></thead><tbody><tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr></tbody></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	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역내 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)													
주거지역내 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	내용
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 부대복리시설	• 어린이 놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 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

구 분	내용
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(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경 후		
변경	가락프라자아파트 주택재건축사업	송파구 문정로 125 (가락동 199)	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100	-

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100.0	
제3종일반주거지역	45,808.4	증) 0.4	45,808.8	100.0	

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1		11~20 (3)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	동남로 14길

※ ()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	3,501.0	증) 1.8	3,502.8	-	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	녹지	연결녹지	가락동 199	3,501.0㎡ → 3,508.8㎡ 증) 1.8㎡	측량성과 반영에 따른 선형 및 면 적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	획지1	41,687.4	감) 1.2	41,686.2	91.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 변경사유 : 측량성과 반영에 따른 선형 및 면적 변경

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
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	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 1등급, 녹색건축인증 최우수 6%	지능형건축물 4등급 6%	총 12%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	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 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 가각에 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%	○ 생태면적율 30.07% 확보	○ 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지, 틈새투수포장 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	○ 수공간 및 조경녹지 확보로 연결성 확보	○ 공원 및 녹지계획에 반영
3. 지향변동	절성토비율 20%미만	○ 옹벽 설치계획 없음	○ 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
	지향변동 30%미만	○ 6m이상의 절·성토 계획 없음	○ 지형에 순응한 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 미기후	바람길 확보	○ 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	○ 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
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 여유허공간	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

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 국민주택 규모이하의 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,068	100.0	115	-	115	10.8	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	124	11.6	54	-	54	5.1	47.0	47.0
60㎡초과~85㎡이하	517	48.4	61	-	61	5.7	53.0	53.0
85㎡초과	427	40.0	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 토지이용계획도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 가구 및 획지 등에 관한 계획도(기정/변경)

6. 정비계획 결정도(기정/변경)

7. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과

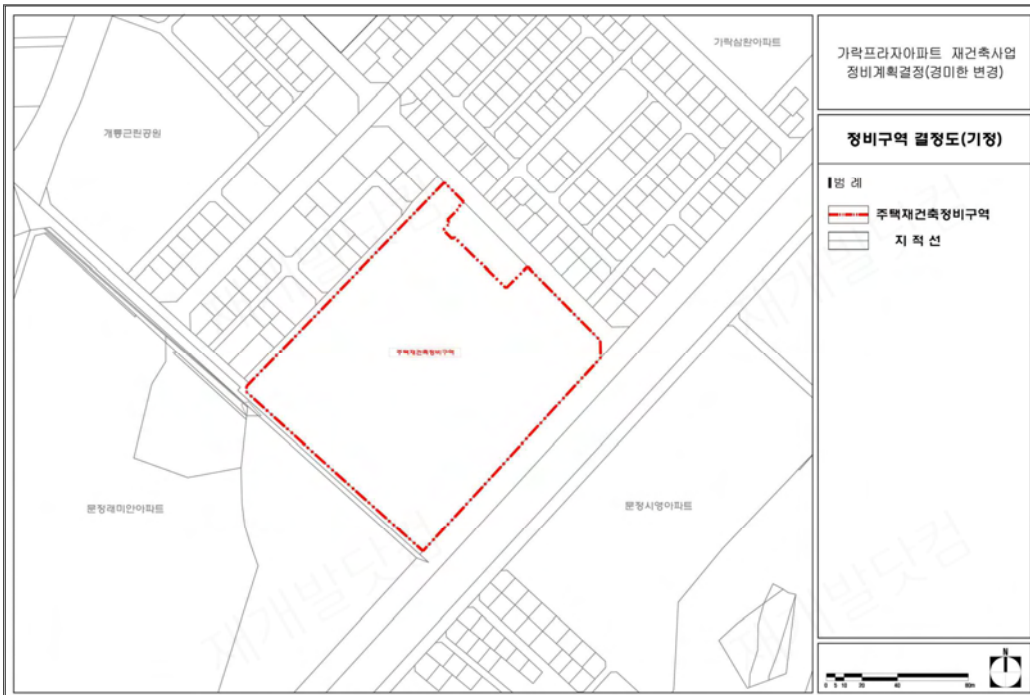
(☎02-2147-2904)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

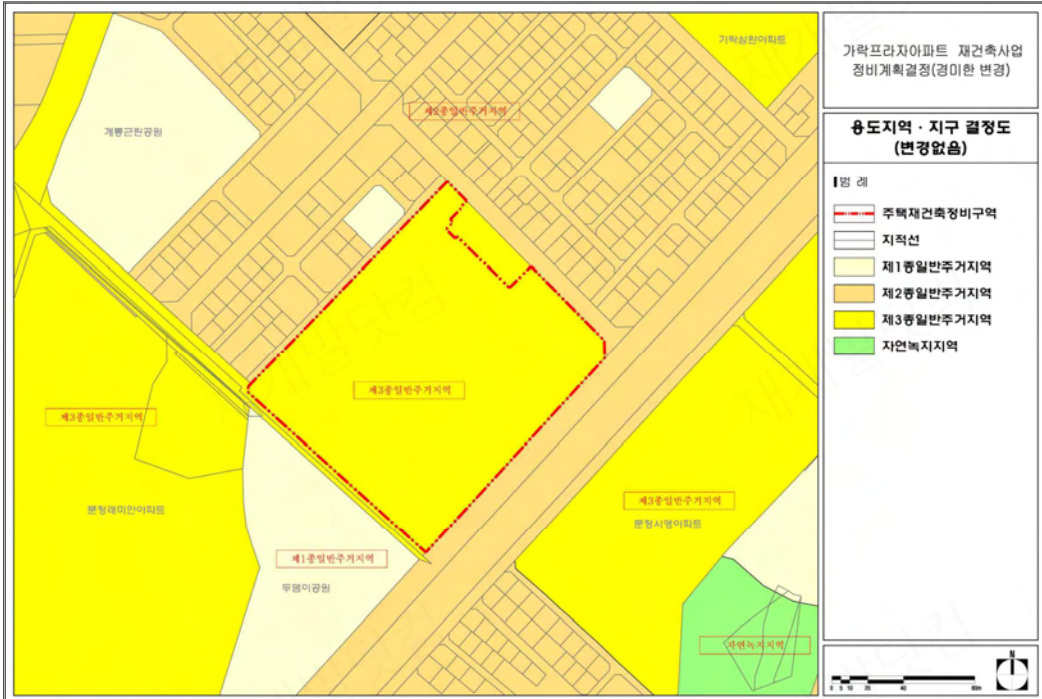
정비구역 결정도(기정)



정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



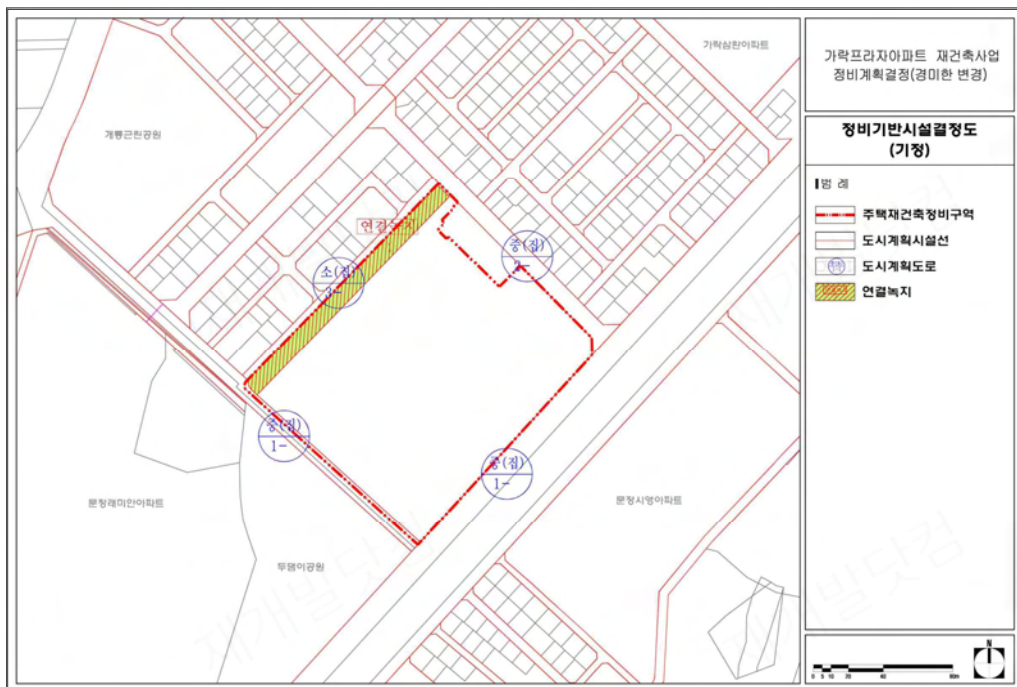
■ 토지이용계획도(기정)



■ 토지이용계획도(변경)



■ 정비기반시설 결정도(기정)



가락프리미아파트 재건축사업
정비계획결정(경미한 변경)

**정비계획 결정도
(가정)**

범례

- 주택재건축정비구역
- 지 적 선
- 획 지 선
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 도시계획시설선
- 도시계획도로
- 광통주택용지
- 연결녹지

가공승인: 2024.09.24
작성: 2024.09.24
검核: 2024.09.24

문정래미안아파트

문정시영아파트

경주국립박물관

210㎡이하
200.21㎡이하(200.11㎡이하)
500㎡이하

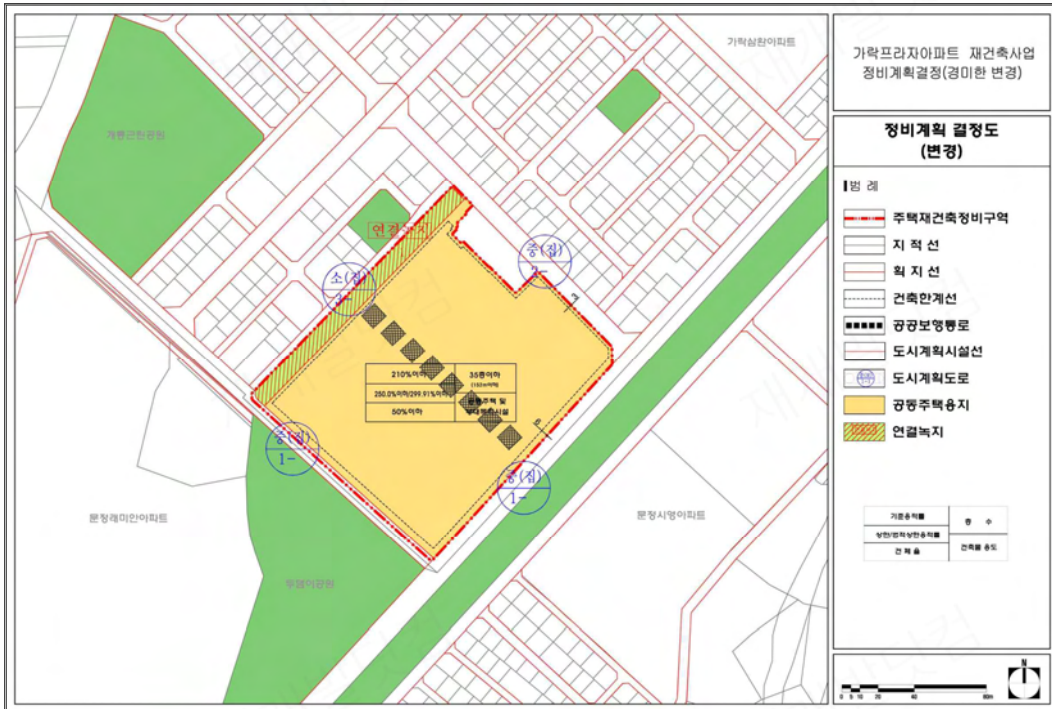
33층이하
34층이하
35층이하

광통주택용지
연결녹지

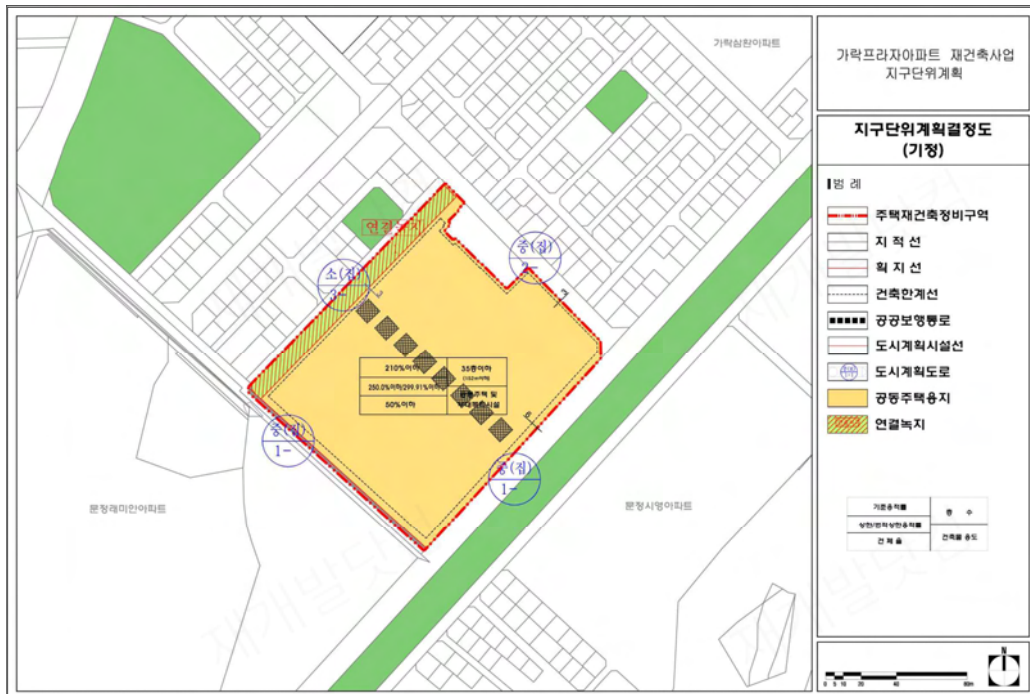
0 10 20 40 60m

상

■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

